

**ANÚNCIO DE INÍCIO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53  
Código ISIN: BRHGRUCTF002  
Código de Negociação na B3: HGRU11  
Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: Híbrido



**Registro na CVM sob o n.º CVM/SRE/RFI/2019/044, em 17 de outubro de 2019**

**CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 29.641.226/0001-53 (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), com prazo de duração indeterminado, representado por sua administradora **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30 (“Administradora”) está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, no mínimo, 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) e, no máximo, 6.867.233 (seis milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, duzentas e trinta e três) cotas, observada a possibilidade de emissão de cotas adicionais em virtude do exercício da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), parte de sua 2ª (segunda) emissão, todas nominativas e escriturais (“Cotas” e “2ª Emissão”), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), cada uma com valor de emissão de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos) (“Valor de Emissão por Cota” e “Oferta”), totalizando a Oferta o valor de:

**R\$ 734.999.947,99\***

**(setecentos e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos)**

**\*O valor acima (“Valor da Oferta”) não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos unitários da 2ª Emissão, no valor de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota subscrita, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.**

A Oferta, realizada em regime de melhores esforços, será coordenada pela Administradora (“Coordenadora Líder”), pela **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07 (“Coordenadora CS”) e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº

02.332.886/0011-78, (“Coordenadora XP” e, em conjunto com a Coordenadora CS e a Coordenadora Líder, “Coordenadoras”), na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuando em regime de melhores esforços de colocação, e contou, ainda, com a participação da **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.450, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747-0001-35, **BRDESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.450, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.855.045/0001-32, **EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1608, 9º, 12º e 14º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Surubim, nº 373, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15, **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Candelária, nº 65, Cjs. 1701 e 1702, na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 e **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07, instituições participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, também atuando em regime de melhores esforços de colocação (em conjunto, “Participantes Especiais” e, quando em conjunto com as Coordenadoras, as “Instituições Participantes da Oferta”).

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Aquisição”), não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. As Cotas serão negociadas no mercado secundário na B3.

A Administradora do Fundo poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, em até 20% (vinte por cento) da quantidade inicialmente ofertada (“Lote Adicional”). Caso exercida a opção de Lote Adicional, às Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, inclusive com relação ao Custo Unitário de Distribuição, e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.

Será admitida a distribuição parcial das cotas objeto da Oferta, desde que subscrita a quantidade mínima de 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) Cotas e atingido o volume mínimo de R\$ 100.000.055,54 (cem milhões, cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos) (“Valor Mínimo”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 (“Distribuição Parcial”).

## I. NATUREZA DO EMISSOR:

O **CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, registrado na CVM sob o código 0318006, em 14 de fevereiro de 2018, é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu Regulamento, conforme definido abaixo, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução CVM nº 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

## II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO:

1. **Constituição:** O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII*” celebrado, em 31 de janeiro de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, no Estado de São Paulo, sob o nº 1.313.285, em 01 de fevereiro de 2018, sendo que seu regulamento em vigor, alterado pela última vez em 02 de setembro de 2019, se encontra devidamente registrado 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.352.268, em 04 de setembro de 2019 (“Regulamento”).
2. **Objeto:** O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à Política de Investimentos do Fundo (conforme definida no Prospecto Definitivo), sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, escritórios, shopping centers ou da área de logística.
3. **Resgate:** Não há resgate de cotas do Fundo, a não ser em caso de liquidação do Fundo.
4. **Prazo de Duração:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.
5. **Risco:** As aplicações feitas pelo Fundo sujeitam-se aos riscos descritos na seção “7. *Fatores de Risco*”, prevista no “*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”), nas páginas 101 a 120.

## III. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS E DA EMISSÃO:

1. **Aprovação Societária:** A 2ª Emissão foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de julho de 2019, conforme ata devidamente registrada perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1.349.682, em 31 de julho de 2019 (“Assembleia”).
2. **Número de Ordem da Emissão:** 2ª (segunda) Emissão.
3. **Direito de Preferência:** Será garantido aos Cotistas do Fundo que estejam nessa condição na presente data (“Data Base”) o direito de subscrever e integralizar as Cotas da 2ª Emissão, o qual poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 6.867.233 (seis milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, duzentas e trinta e três) Cotas da 2ª Emissão, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do 5º (quinto) dia útil da divulgação deste Anúncio de Início (exclusive), que informará a data da integralização das Cotas para aqueles que exercerem o Direito de Preferência.

O Cotista que possua 1 (uma) cota do Fundo na Data Base tem o direito de subscrever e integralizar 4,57815533333 de cotas da 2ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 2ª

Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para direito de subscrição de novas Cotas, equivalente a 4,57815533333 ("Fator de Proporção para Direito de Subscrição de novas Cotas"). Caso a quantidade de Cotas 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 fracionárias.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações, conforme Cronograma da Oferta; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no Escriturador (Itaú Corretora de Valores S.A.) que desejarem subscrever Cotas deverão entrar em contato com a Central de Atendimento a investidores pelos telefones indicados a seguir: capitais e regiões metropolitanas 3003-9285, demais localidades 0800-7209285, conforme Cronograma da Oferta. Será enviado ao endereço eletrônico cadastrado do Cotista junto ao Escriturador carta contendo as informações a respeito da subscrição, a qual deve ser preenchida e encaminhada ao mesmo endereço eletrônico juntamente com o comprovante de depósito.

Os detentores do Direito de Preferência poderão condicionar a sua adesão à Oferta (a) à colocação do Valor da Oferta até o término do Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) ou (b) à colocação de valor equivalente ao Valor Mínimo da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item "(b)", o detentor do Direito de Preferência poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu pedido de subscrição de Cotas; ou (ii) a quantidade de Cotas proporcional às Cotas colocadas no âmbito da Oferta, observadas as disposições sobre Distribuição Parcial previstas no Prospecto.

A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados durante o período de exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), se dará na data constante no cronograma indicativo da Oferta descrito no item V deste Anúncio de Início (respectivamente, "Cronograma da Oferta" e "Data de Liquidação do Direito de Preferência"), em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.

No caso de captação abaixo do Valor da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor da Oferta, terá devolvido os valores já depositados, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, 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 do Comunicado de Resultado Final da Alocação.

O Cotista que exerça o seu Direito de Preferência receberá, na Data da Liquidação do Direito de Preferência, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de novas

Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Nos termos do inciso III, parágrafo 1º do Artigo 18 do Regulamento, é vedada a negociação do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo

4. **Período de Subscrição de Cotas Remanescentes:** Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e liquidação dos pedidos efetuados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, caso existam Cotas remanescentes no âmbito da Oferta ("Cotas Remanescentes") e/ou o exercício da opção de Lote Adicional, será iniciado o período de subscrição de Cotas Remanescentes, no qual o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar seu Pedido de Subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Investimento Mínimo ("Período de Subscrição de Cotas Remanescentes").

5. **Público Alvo:** A Oferta é destinada a: (i) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo 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 pedido de subscrição durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes (conforme abaixo definido), junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS ("Pedido de Subscrição de Investidores Institucionais") em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição de Investidores Institucionais junto a quaisquer das Coordenadoras em valor igual ou superior a R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois centavos), e que equivale a quantidade mínima de 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado ainda que os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas deverão realizar seus Pedidos de Subscrição junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS, exclusivamente, sendo certo que, exceto pelo Investimento Mínimo, não há limitação à aplicação por tais investidores no Fundo ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais", e em uma única modalidade, que quando referido em conjunto com o Pedido de Subscrição dos Investidores Institucionais, "Pedidos de Subscrição"), observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais", que, em conjunto com os Investidores Institucionais, são os "Investidores da Oferta" e/ou "Público Alvo"). No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor de até R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove

mil, trezentas e quarenta e três) Cotas, 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 CVM nº 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

6. **Quantidade de Cotas:** Serão emitidas 6.867.233 (seis milhões, oitocentas e sessenta e sete mil, duzentas e trinta e três) Cotas, sendo que a Administradora poderá optar por exercer a opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

7. **Valor de Emissão por Cota:** O Valor de Emissão por Cota será de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos), precificado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 12 (doze) meses precedentes à data de realização da Assembleia. O Valor de Emissão por Cota não contempla o Custo Unitário de Distribuição, no valor de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota subscrita.

8. **Custo Unitário de Distribuição:** Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que subscrever Cotas no âmbito da 2ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 5.2. ('Demonstrativo dos Custos da Oferta'), na página 93 do Prospecto Definitivo ("Custo Unitário de Distribuição"). Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.

9. **Preço de Aquisição:** Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$ 110,78 (cento e dez reais e setenta e oito centavos) por Cota.

10. **Valor da Oferta:** R\$ 734.999.947,99 (setecentos e trinta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e sete reais e noventa e nove centavos), sem considerar a opção de Lote Adicional. O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, no valor de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota subscrita.

11. **Taxa de Ingresso e Taxa de Saída:** Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

12. **Forma:** Todas as Cotas serão nominativas e escriturais.

13. **Investimento Mínimo da 2ª Emissão por Investidor:** Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, a aplicação inicial mínima por Investidor no Fundo será de, pelo menos, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas por Investidor, representativas de, no mínimo, R\$ 26.757,50 (vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), conforme Valor de Emissão por Cota ("Investimento Mínimo"), o qual não inclui o Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,75 (três reais e



setenta e cinco centavos) por Cota, totalizando o montante de R\$ 27.695,00 (vinte e sete mil, seiscentos e noventa e cinco reais), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima, na ocorrência de Distribuição Parcial e/ou em hipótese de rateio, conforme previstas no item 4.4 ('Distribuição Parcial'), na página 75 do Prospecto, e no item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional'), na página 82 do Prospecto.

14. **Quantidade Máxima de Subscrição por Investidor:** Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, não haverá limite máximo de investimento em Cotas no âmbito da Oferta por um único Investidor, observado que a soma dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais deve ser de até R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição por Cota, totalizando o montante de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas por Investidor Não Institucional. Importante, ainda, ressaltar que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, deixando, portanto, de gozar da isenção tributária, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco previsto no Fator de Risco descrito no item 7.5. ('Risco Tributário na data do Prospecto'), na página 102, do Prospecto Definitivo.

15. **Distribuição Parcial:** A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Valor Mínimo de R\$ 100.000.055,54 (cem milhões, cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), correspondente a 934.318 (novecentas e trinta e quatro mil, trezentas e dezoito) Cotas.

Caso tenham sido subscritas cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas, condicionar sua adesão à Oferta: (a) à colocação do Valor da Oferta até o término do Prazo de Distribuição ou (b) à colocação de valor equivalente ao Valor Mínimo da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item "(b)", o Investidor poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu pedido de subscrição de Cotas; ou (ii) a quantidade de Cotas proporcional às Cotas colocadas no âmbito da Oferta.

Caso não seja subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, devendo as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, 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 em que se verificar o cancelamento da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta deverão adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento das Cotas subscritas pelos Investidores que condicionarem sua adesão à Oferta à distribuição do Valor da Oferta, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos dos juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que se verificar a não implementação da condição.

16. **Negociação:** As cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário exclusivamente na B3 sob o código "HGRU11".

As Cotas da 2ª Emissão, após subscritas e integralizadas, serão negociadas no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3.

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e do Prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

As Cotas somente poderão ser negociadas pelos Investidores no mercado secundário após o (i) encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; e (ii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação. A negociação das cotas da 1ª emissão do Fundo seguirá seu curso normal.

17. **Declaração de Inadequação:** O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "7. Fatores de Risco", nas páginas 101 a 120, do Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE**



**BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

18. **Rendimentos:** Os Investidores que adquirirem cotas nesta 2ª 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.

Durante o período em que os recibos de Cotas da Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus a juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, incidentes sobre os valores integralizados, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

19. **Destinação dos Recursos:** A Administradora destinará os recursos obtidos com a 2ª Emissão na aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo.

Importante mencionar que:

(i) o Fundo celebrou um *Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças* (“CCVA”), por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a totalidade das ações de duas Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), SPEs estas que, em conjunto, detêm 10 (dez) imóveis urbanos destinados à atividade varejista, descritos como A1 a A10 na tabela do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto, locados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, pelo prazo de 15 (quinze) anos e localizados nos estados de São Paulo e Paraná, pelo valor total de R\$ 577.135.136,00 (quinhentos e setenta e sete milhões, cento e trinta e cinco mil e cento e trinta e seis reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 24 de setembro de 2019. A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no CCVA, entre elas a conclusão da 2ª Emissão. As demais condições do negócio estabelecidas no CCVA, incluindo as condições de pagamento da aquisição, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar e estarão disponíveis no site da Administradora;

(ii) o Fundo possui exclusividade para a negociação do Ativo Alvo identificado como A11 da tabela do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto, o qual deverá observar os Critérios para Aquisição de Ativos e a Política de Investimentos do Fundo. Devido a cláusula de confidencialidade prevista na prevista no contrato preliminar, não vinculante, celebrado com o proprietário do Ativo Alvo identificado como A11 (“Proposta Não Vinculante”), as demais características de tal Ativo Alvo, bem como maiores detalhamentos das condições da operação de aquisição, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão da sua aquisição; e

(iii) o Fundo firmou o *Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel* (“CVC”, que quando referido em conjunto com o CCVA, “Instrumentos de Aquisição”), por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições resolutivas, a adquirir a totalidade de um imóvel de perfil educacional

localizado na cidade de Salvador – BA, identificado como A12 do item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto, pelo valor de R\$ 86.000.000,00 (oitenta e seis milhões de reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 16 de setembro de 2019. A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições resolutivas estabelecidas no CVC, entre elas as diligências jurídicas e técnicas a serem realizadas no imóvel por assessores contratados pelo Fundo, bem como a conclusão da 2ª Emissão. As demais condições do negócio estabelecidas no CVC, incluindo as condições de pagamento da aquisição, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar e estarão disponíveis no site da Administradora.

Conforme mencionado nas alíneas “i” a “iii”, acima, a conclusão/ realização das aquisições: (i) do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está condicionada à celebração de instrumento definitivo de aquisição e à verificação de outras condições; (ii) dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à verificação de condições precedentes à conclusão do negócio; e (iii) do Ativo Alvo identificado como A12 no item 4 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à verificação de condições resolutivas.

Assim, caso o instrumento de aquisição do Ativo Alvo identificado como A11 não seja celebrado e/ou alguma das condições precedentes/ resolutivas dos Instrumentos de Aquisição dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 e do Ativo Alvo identificado como A12 venha a não ser implementada, o Fundo não irá adquirir um ou mais Ativos Alvo e utilizará os recursos captados por meio da Oferta - e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais Ativos Alvo, na aquisição de Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimentos, assim como de Ativos Financeiros.

A Administradora pretende destinar os recursos obtidos com a 2ª Emissão na aquisição da totalidade dos Ativos Alvo. Porém, não é possível assegurar que as condições precedentes/ resolutivas serão superadas e/ou que as tratativas negociais com os proprietários avancem, inclusive por ocasião da *due diligence* em andamento, em decorrência da perda da exclusividade na aquisição de tais Ativos Alvo, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Os recursos referentes ao Valor da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os Ativos Alvo, sendo certo que eventual saldo do Valor da Oferta poderá ser aplicado em Ativos Imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo ou, ainda, em Ativos Financeiros.

No entanto, caso seja captado o Valor da Oferta e um ou mais Ativos Alvo não seja(m) adquirido(s), outros Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que a Administradora identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor da Oferta, acrescido da opção de Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros Ativos Imobiliários, adicionalmente aos Ativos Alvo.

No caso de captação do Valor Mínimo ou de valor entre o Valor Mínimo e o Valor da Oferta, a Administradora terá discricionariedade absoluta na definição de quais Ativos Alvo irá adquirir, sendo certo que eventual saldo de recursos será aplicado em Ativos Imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo ou, ainda, em Ativos Financeiros.

Conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo 7º do Regulamento, 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 Imobiliários, observada a possibilidade de manutenção permanente de parcela do patrimônio do Fundo aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender necessidades de liquidez do Fundo.

**Para mais informações, vide o item 7.27 ('Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo'), na página 110 do Prospecto Definitivo.**

**Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios podem não ser concretizados; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida e podem ser aplicados em Ativos Imobiliários não especificados e/ou em Ativos Financeiros.**

**IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DO ATIVO IDENTIFICADO COMO A11 NO ITEM 4 DO ESTUDO DE VIABILIDADE OU DE UM OU MAIS IMÓVEIS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(S) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO. O PAGAMENTO PELA AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS ALVO SERÁ REALIZADO COM RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA E APÓS O SEU ENCERRAMENTO.**

**NA DATA DO ESTUDO DE VIABILIDADE, EXCETO PELA CELEBRAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE AQUISIÇÃO E DA PROPOSTA NÃO VINCULANTE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER OUTRO INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER OUTROS INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta e sobre os Ativos Alvo, veja o item 5.4. ('Destinação dos Recursos'), na página 94 do Prospecto Definitivo, e o Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto Definitivo.

**20. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** (i) a cada cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo; (ii) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não são resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa; (iii) somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas, não havendo distribuição proporcional de rendimentos dependendo da data de subscrição e integralização, sendo certo que, durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, calculados

desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração; **(iv)** os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos; **(v)** todos os rendimentos que vierem a ser distribuídos serão distribuídos em igualdade de condições para todos os Cotistas, sendo certo, que durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero; **(vi)** farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados; **(vii)** o Fundo poderá emitir novas Cotas por proposta da Administradora, mediante utilização do Capital Autorizado, ou mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas e depois de obtida autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que: **(a)** o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista **(a.1)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, **(a.2)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou **(a.3)** o valor de mercado das cotas já emitidas; **(b)** 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; **(c)** na nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e **(d)** as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes; **(viii)** o valor patrimonial das cotas do Fundo será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM; **(ix)** o titular das cotas do Fundo **(a)** não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e **(b)** não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das cotas subscritas.

#### IV. CONDIÇÕES E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

1. **Prazo de Distribuição:** O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme abaixo, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Distribuição").

2. **Plano de Distribuição:** A Coordenadora Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da Coordenadora Líder, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Coordenadora Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pela Coordenadora Líder e observado o inciso (iii) abaixo, sendo certo que não será permitido o recebimento de reservas antecipadas;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram e/ou serão elaborados nos termos previstos na Instrução CVM nº 400, Código Anbima, Ofício Circular SRE nº 02/2019 e, nos termos da Deliberação nº 818 da CVM, de 30 de abril de 2019, estão dispensados de aprovação prévia pela CVM, devendo ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua respectiva utilização ou previamente a sua utilização, no caso de documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, de acordo com o Cronograma da Oferta, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade total de novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta;

(vii) durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes que ocorrerá após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado o Investimento Mínimo: (a) as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais; (b) as Coordenadoras receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas; e (c) a Coordenadora Líder e a Coordenadora CS receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas;

(viii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto no item 4.5.5. ('Oferta Não Institucional'), na página 79 do Prospecto Definitivo. Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com

relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial) e desde que a soma total dos Pedidos de Subscrição submetidos por um mesmo Investidor Não Institucional não ultrapasse o Limite de Aplicação por Investidor Não Institucional de R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição por Cota subscrita, representativo de até 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas, com o consequente cancelamento de um ou mais Pedidos de Subscrição formulado(s);

(ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. A B3 não considerará quaisquer Pedidos de Subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA;

(x) o Investidor Institucional que seja pessoa física ou jurídica e que esteja interessado em investir em novas Cotas deverá enviar seu Pedido de Subscrição para quaisquer das Coordenadoras, conforme disposto no item 4.5.6 "Oferta Institucional", na página 82 do Prospecto Definitivo. Já os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas deverão realizar seus Pedidos de Subscrição junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS, exclusivamente, sendo certo que, exceto pelo Investimento Mínimo, não há limitação à aplicação por tais investidores no Fundo;

(xi) após o término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, a B3 consolidará os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xii) caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à parcela destinada à Oferta Não Institucional (ou seja, inferior ao percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) do número total de Cotas Remanescentes, sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais serão integralmente atendidos, e as Cotas Remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso;

(xiii) na Data de Realização do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), a Coordenadora Líder informará à B3 o percentual das Cotas Remanescentes objeto da Oferta que será destinado à Oferta Não Institucional. Após receber tal informação, a B3 realizará, caso necessário, o rateio proporcional das Cotas a serem subscritas no âmbito da Oferta Não Institucional;

(xiv) após definição do percentual da Oferta a ser alocado à Oferta Institucional, a Coordenadora Líder realizará, se necessário, o rateio discricionário referente às ordens recebidas dos Investidores Institucionais e na sequência, encaminhará à B3 os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais que deverão ser atendidos na Data de Liquidação da Oferta;

(xv) com base nas ordens recebidas (i) em decorrência do exercício do Direito de Preferência; (ii) pela B3

no âmbito da Oferta Não Institucional; (iii) pelas Coordenadoras no âmbito da Oferta Institucional, a Coordenadora Líder, na Data da Realização do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: (a) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; e (b) o Valor da Oferta foi atingido e a eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu valor final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme abaixo definido), a Coordenadora Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação;

(xvi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição alocados deverão assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento;

(xvii) a colocação das novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xviii) não será concedido qualquer tipo de desconto pela Coordenadora Líder e/ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever novas Cotas no âmbito da Oferta;

(xix) uma vez encerrada a Oferta, as Instituições Participantes da Oferta divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM n.º 400;

(xx) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o seu Pedido de Subscrição e/ou Boletim de Subscrição, conforme aplicável, até às 16 (dezesesseis) horas do 5.º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da respectiva comunicação de suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os recursos financeiros integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, 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 respectiva revogação; e

(xxi) caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400 (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM n.º 400; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os recursos financeiros integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, 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 ou revogação da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores aos Investidores será operacionalizada pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.



As Cotas subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta serão liquidadas integralmente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

3. **Procedimento de Alocação de Ordens:** Haverá procedimento de alocação dos Pedidos de Subscrição (“Procedimento de Alocação de Ordens”) conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, a fim de apurar, na Data de Realização do Procedimento de Alocação, se o Valor Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir até o Limite Máximo para Investidores Não Institucionais, equivalente a até R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três reais) Cotas, por Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, que será responsável pelo envio de tal pedido via DDA, sendo certo que tais Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais poderão não ser atendidos em sua totalidade, em razão do procedimento de rateio proporcional que será realizado pela B3 na Data de Realização do Procedimento de Alocação, caso haja excesso de demanda na Oferta Não Institucional. Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, item 4.5.5. (‘Oferta Não Institucional’) na página 79 do Prospecto Definitivo e item 4.5.5.1. (‘Critério de Rateio da Oferta Não Institucional’) na página 82 do Prospecto Definitivo.

Já os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Institucionais junto a quaisquer das Coordenadoras. Os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas, por sua vez, celebrarão os seus Pedidos de Subscrição de Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS. A alocação e rateio entre os Investidores Institucionais serão realizados de forma discricionária pela Coordenadora Líder. Para mais informações sobre a Oferta Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, o item 4.5.6. (‘Oferta Institucional’) na página 82 do Prospecto Definitivo e item 4.5.6.1. (‘Critério de Rateio da Oferta Institucional’) na página 83 do Prospecto Definitivo.

Os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão realizar seus Pedidos de Subscrição junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS, exclusivamente, até o último dia do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, indicando a quantidade de novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definidas a seguir) poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao Valor da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. Entende-se por “Pessoas Vinculadas” os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto. **O investimento nas novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM 7.30. ('PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA') DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 111 DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

4. **Oferta Não Institucional:** Durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento.

Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma mobilidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial).

O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor máximo de até R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. A B3 não considerará quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição será a responsável por comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte o item 4.5.5. ('Oferta Não Institucional') na página 79 e seguintes do Prospecto Definitivo.

5. **Critério de Rateio da Oferta Não Institucional:** No mínimo, 40% (quarenta por cento) do número total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) serão destinados, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que a Administradora poderá aumentar, na Data de Realização do Procedimento de Alocação, a quantidade de novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir até o Limite Máximo para Investidores Não Institucionais, ou seja, o valor máximo de até R\$ 999.981,29 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.035.017,54 (um milhão, trinta e cinco mil, dezessete reais e cinquenta e quatro centavos), e que representa a quantidade máxima de 9.343 (nove mil, trezentas e quarenta e três) Cotas por cada Investidor Não Institucional.

Caso o total de novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual de 40% (quarenta por cento) da quantidade total das Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as demais Cotas Remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais exceda a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional, as novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente à quantidade de novas Cotas indicada nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocada aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de novas Cotas. A Coordenadora Líder poderá manter a quantidade de novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. Na ocorrência de rateio, é possível que os Investidores Não Institucionais venham a receber Cotas em quantidade inferior ao Investimento Mínimo. Para mais informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, veja o item 4.5.5.1. ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 82 do Prospecto Definitivo.

6. **Oferta Institucional:** Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos no item 4.5.6. ('Oferta Institucional'), na página 82, do Prospecto Definitivo.

Não obstante, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas devem realizar seus Pedidos de Subscrição junto a quaisquer das Coordenadoras e investir valor igual ou superior a R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois centavos), e que equivale a quantidade mínima de 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, por Investidor Institucional pessoa física ou jurídica.

Já os Investidores Institucionais que não sejam pessoas físicas ou jurídicas deverão realizar seus Pedidos de Subscrição junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora CS, exclusivamente, sendo certo que, exceto pelo Investimento Mínimo, não há limitação à aplicação por tais investidores no Fundo.

7. **Critério de Rateio da Oferta Institucional:** Caso os Pedidos de Subscrição de Investidores Institucionais apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, a Coordenadora Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária.

A Coordenadora Líder atenderá aos Investidores Institucionais e nas quantias individuais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

No âmbito do procedimento de rateio, nenhum Investidor Institucional que seja pessoa física ou jurídica irá subscrever quantidade de Cotas inferior a 9.344 (nove mil, trezentas e quarenta e quatro) Cotas, no valor de R\$ 1.000.088,32 (um milhão, oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,75 (três reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.035.128,32 (um milhão, trinta e cinco mil, cento e vinte e oito reais e trinta e dois centavos).

Para mais informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Institucional, veja o item 4.5.6.1 ('Critério de Rateio da Oferta Institucional'), na página 83, do Prospecto Definitivo.

8. **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional:** Durante a colocação das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, o Investidor que subscrever novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a cada um dos cotistas tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a

ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI incidentes sobre todo o volume integralizado, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, desde a data de integralização até a data da divulgação do anúncio da remuneração.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição de Investidores Não Institucionais. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. A B3 não considerará quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.30. “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 111 DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

## V. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Datas Previstas <sup>(1)</sup> <sub>(2) (3)</sub>
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM	02.08.2019
2	Término do Período de Análise da CVM e Ofício de Exigências da Oferta	30.08.2019
3	2º Protocolo CVM – Cumprimento das Exigências	13.09.2019
4	Término do Período de Análise da CVM do Cumprimento das Exigências e Ofício de Vícios Sanáveis	27.09.2019
5	3º Protocolo CVM – Cumprimento de Vícios Sanáveis	03.10.2019
	Divulgação de Aviso ao Mercado	

	Disponibilização do Prospecto Preliminar	
	Início das apresentações para potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> )	
	Término do Período de Análise da CVM (após cumprimento dos Vícios Sanáveis)	
6	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	17.10.2019
	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base	
	Divulgação de Anúncio de Início	
	Disponibilização do Prospecto Definitivo	
7	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	25.10.2019
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06.11.2019
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	07.11.2019
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência	08.11.2019
11	Divulgação (na abertura dos mercados) do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	11.11.2019
12	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	11.11.2019
13	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	27.11.2019
14	Data de Realização do Procedimento de Alocação	28.11.2019
	Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	
	Data de Liquidação das Cotas Remanescentes	
15	Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta	03.12.2019
	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	

**(1)** As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder, mediante solicitação da CVM e/ou de acordo com os regulamentos da B3. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e à B3 e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400.

**(2)** A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

**(3)** Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e

*reembolso dos valores dados em contrapartida às novas Cotas, veja o item 4.11. ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta'), na página 89 do Prospecto, e o item 4.12. ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 90 do Prospecto.*

**(4)** *O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM nº 400 é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início. Não obstante, conforme descrito no Prospecto Definitivo, a Administradora, a seu exclusivo critério, poderá encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Cotistas ao término de cada um dos Períodos de Subscrição, inclusive antes de subscritas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, desde que atingido o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, de modo que espera-se que a Oferta se encerre em até 60 (sessenta) dias a contar da divulgação do Anúncio de Início.*



## **VI. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO**

Os custos de distribuição da Oferta serão pagos pela Administradora e reembolsados pelos Investidores no âmbito da Oferta, conforme descrito no item 5.2. ('Demonstrativo dos Custos da Oferta'), na página 93, do Prospecto Definitivo.

## **VII. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA**

### **1. ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER DA OFERTA:**

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

Endereço: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi

CEP 04542-000 – São Paulo/SP

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Diretor responsável pela administração do Fundo: Augusto Martins

### **2. COORDENADORA CS:**

Nome: **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Endereço: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes), Itaim Bibi

CEP 04542-000 – São Paulo/SP

CNPJ: 42.584.318/0001-07

### **3. COORDENADORA XP:**

Nome: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**

Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 1909, Torre Sul, 30º andar

CEP 04543-907 – São Paulo/SP

CNPJ: 02.332.886/0011-78

### **4. PARTICIPANTES ESPECIAIS:**

Nome: **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.450, 7º andar

CEP 01310-917 – São Paulo/SP

CNPJ: 74.014.747-0001-35

Nome: **BRDESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.450, 7º andar

CEP 01310-917 – São Paulo/SP

CNPJ: 61.855.045/0001-32

Nome: **EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Endereço: Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1608, 9º, 12º e 14º andares  
CEP 04548-005 – São Paulo/SP  
CNPJ: 62.169.875/0001-79

Nome: **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**

Endereço: Rua Surubim, nº 373  
CEP 04571-050 – São Paulo/SP  
CNPJ: 05.816.451/0001-15

Nome: **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Rua Candelária, nº 65, Cjs. 1701 e 1702  
CEP 20091-020 – Rio de Janeiro/RJ  
CNPJ: 27.652.684/0001-62

Nome: **GUIDE INVESTIMENTOS S.A.CORRETORA DE VALORES**

Endereço: Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar  
CEP 01014-910 – São Paulo/SP  
CNPJ: 65.913.436/0001-17

Nome: **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar  
CEP 22250-906 – Rio de Janeiro/RJ  
CNPJ: 13.293.225/0001-25

Nome: **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja  
CEP 01310-919 – São Paulo/SP  
CNPJ: 00.997.804/0001-07

#### **VIII. ESCRITURADOR:**

Nome: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

#### **IX. REGISTRO NA CVM:**

A 2ª Emissão foi registrada na CVM em 17 de outubro de 2019 sob o n.º CVM/SRE/RFI/2019/044.

**X. DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO:** 17 de outubro de 2019.

#### **XI. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA:**

Este Anúncio de Início foi divulgado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora e Coordenadora Líder, da Coordenadora CS, da Coordenadora XP, da CVM, e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400. O Aviso ao Mercado foi, assim

como o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora e Coordenadora Líder, da Coordenadora CS, da Coordenadora XP, da CVM, e da B3, nos seguintes websites:

- Coordenadora Líder: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) - na página principal, clicar em "Asset Management", depois em "Fundos de Investimento Imobiliário" e em "CSHG Renda Urbana FII" ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob17.seam>, e, então, localizar "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento".
- Coordenadora CS: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) - na página principal, clicar em "Asset Management", depois em "Fundos de Investimento Imobiliário" e em "CSHG Renda Urbana FII" ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob17.seam> e, então, localizar "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento".
- Coordenadora XP: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CSHG Renda Urbana FII – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo e, então, localizar "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento").
- Na CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - clicar na seção "Fundos de Investimento" e depois digitar "CSHG Renda Urbana" e clicar em "CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e depois em "Fundos.NET (Clique aqui)", organizar os documentos por "Categoria" e, então, localizar "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento".
- Na B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) e depois clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 2ª Emissão" e, então, localizar "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento".
- No 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 RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", acessar "CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o documento requerido; (b) diretamente pelo caminho <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29641226000153>.

## XII. PROSPECTO DEFINITIVO:

O Prospecto Definitivo está disponível nos seguintes *websites*:

- Coordenadora Líder: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) - na página principal, clicar em "Asset Management", depois em "Fundos de Investimento Imobiliário" e em "CSHG Renda Urbana FII" ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob17.seam>, e, então, localizar

“Prospecto Definitivo”.

o Coordenadora CS: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Fundos de Investimento Imobiliário” e em “CSHG Renda Urbana FII” ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob17.seam> e, então, localizar “Prospecto Definitivo”.

o Coordenadora XP: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CSHG Renda Urbana FII – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);

o Na CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “CSHG Renda Urbana” e clicar em “CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, então, localizar “Prospecto Definitivo”.

o Na B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) e depois clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 2ª Emissão” e, então, localizar “Prospecto Definitivo”.

o No 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 RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o documento requerido; (b) diretamente pelo caminho <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29641226000153>.

### **XIII. OBTENÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS:**

Informações adicionais sobre a Oferta, incluindo cópias dos demais documentos e contratos relativos à Oferta, poderão ser obtidas junto às Coordenadoras, com a CVM e a B3 nos endereços mencionados nos itens XI e XII deste Anúncio de Início.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO DEFINITIVO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. O PROSPECTO DEFINITIVO CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, BEM COMO DOS RISCOS A ELA INERENTES. AO POTENCIAL INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS INFORMAÇÕES QUE TRATAM DO OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**

DE INVESTIMENTOS DO FUNDO E DAS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO QUE TRATAM SOBRE OS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR, ESTÃO SUJEITOS.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO APRESENTA UM SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DA OFERTA. INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE AS MESMAS, BEM COMO SOBRE O FUNDO, PODERÃO SER CONSULTADAS NO PROSPECTO DEFINITIVO, OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU À CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NO MOMENTO DE SUA EMISSÃO, AS COTAS OBJETO DA PRESENTE OFERTA NÃO SERÃO NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU EM SISTEMA DE MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, NÃO PODENDO SER ASSEGURADA A DISPONIBILIDADE DE INFORMAÇÕES SOBRE OS PREÇOS PRATICADOS OU SOBRE OS NEGÓCIOS REALIZADOS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DAS COORDENADORAS DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO ‘FATORES DE RISCO’, DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A Oferta terá início na presente data, qual seja, 17 de outubro de 2019.

Coordenadora Líder e Administradora



Coordenadora CS



Coordenadora XP



Assessoria Legal

