

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/02/2019). As informações abaixo estão disponíveis na capa do Prospecto Definitivo.



Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Quarta Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Credit Suisse Hedging-Griffo Real Estate Brasil (“CSHG Imobiliário”, “CSHG” ou “Administradora”)

CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII (“Fundo”, “HGCR11” ou “CSHG Recebíveis Imobiliários FII”)

CNPJ: 11.160.521/0001-22

list.imobiliario@cshg.com.br

A área de Investimentos Imobiliários da Credit Suisse Hedging-Griffo iniciou suas operações há mais de dez anos, com o objetivo de apresentar aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a CSHG oferece produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial e de recebíveis imobiliários. Ao final de dezembro de 2018, a carteira de investimentos administrada pela CSHG representava cerca de **R\$ 5,5 bilhões**.

Em dezembro de 2009, tiveram início as negociações do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), realizando investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”) e Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”); e (ii) auferir resultados com qualquer outro Ativo Imobiliário ou com Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em CRI, LCI e FII.

Para dar continuidade ao processo de consolidação e crescimento do Fundo, adequando-o às oportunidades do mercado imobiliário, a CSHG anuncia a **4ª Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 4ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“Oferta” ou “4ª Emissão”).

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO
DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/02/2019). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 19 a 36 e 56 do Prospecto Definitivo.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Apresentação

Público-alvo

O Fundo é destinado a investidores pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Política de distribuição de rendimentos

Mensal, sendo obrigatória a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado auferido pelo critério de caixa no semestre.⁽¹⁾

Negociação de cotas

As cotas do Fundo são listadas na B3, sob o código "HGCR11".⁽²⁾

Taxa de administração

0,80% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa.

Taxa de Performance:

20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI calculada com base na cota patrimonial ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo.

Comunicação com investidores

Informativos de rentabilidade e relatórios gerenciais mensais.

Base legal

O Fundo e a Oferta Pública de Distribuição de suas cotas são regulamentados pela Lei 8.668/93 e pelas Instruções CVM 472/08 e CVM 400/03.

Imposto de renda

Os investimentos imobiliários do Fundo são isentos de impostos, conforme a Lei 8.668/93, de acordo com redação dada pela Lei 12.024/09. Investidores pessoas físicas são isentos de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, conforme a Lei 11.196/05.⁽³⁾ No momento da venda da cota no mercado secundário, a alíquota incidente sobre o ganho de capital obtido é de 20%.

O Fundo foi constituído em agosto de 2009 e finalizou a Oferta Pública de cotas da 1ª Emissão em dezembro de 2009. Em março de 2010, o Fundo concluiu a 2ª Emissão, atingindo volume total captado de R\$ 104,7 milhões. Em julho de 2018, foi concluída a 3ª Emissão, levando o **volume total já captado pelo Fundo para R\$ 262,9 milhões**. No mercado secundário da B3, as cotas são negociadas sob o código HGCR11. No fechamento de dezembro de 2018, o valor unitário da cota do Fundo em **Bolsa** era de **R\$ 115,10**, representando valor de mercado do Fundo de **R\$ 299 milhões**.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI bruto, mediante o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), conforme a política de investimentos definida no Regulamento e no Prospecto.

No encerramento de dezembro de 2018, o Patrimônio Líquido do Fundo estava 89% investido em CRIs, 4% em FII's e 7% em Renda Fixa.

Acreditando no potencial do mercado e tendo por objetivo realizar aquisições de ativos alinhados com a estratégia de gestão ativa do Fundo, que adicionem valor à carteira de investimentos ao mesmo tempo em que gerem renda a ser distribuída mensalmente pelo Fundo, os cotistas do Fundo aprovaram, em 27 de novembro de 2018, em Assembleia Geral Extraordinária, a realização da Oferta.

Os novos ativos serão adquiridos para alcançar um patamar de rendimentos distribuídos que seja consistente com o *benchmark* do Fundo, por meio da geração de renda oriunda de CRI, FII, LCI e demais ativos definidos na política de investimentos do Fundo.

"A expectativa de rentabilidade não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura."

Coordenadora Líder



Coordenadora



(1) Não há garantia de que a rentabilidade do Fundo poderá ou irá aumentar. As previsões e expectativas da Administradora são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha um sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas. O Prospecto e o Regulamento do Fundo apresentam as informações detalhadas dos produtos. Antes de aceitar a Oferta, leia o Prospecto e o Regulamento do Fundo, em especial a seção Fatores de Risco, disponíveis no endereço eletrônico www.cshg.com.br. (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) A isenção de imposto de renda nos rendimentos distribuídos é concedida a pessoas físicas somente se (i) o Fundo de Investimento Imobiliário possuir no mínimo 50 cotistas; (ii) a aplicação de cada cotista representar um volume inferior a 10% do Fundo; e (iii) as cotas forem exclusivamente negociadas em Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características da Oferta

Objetivo	Os recursos da presente Oferta serão destinados, prioritariamente, para a aquisição de novas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, sendo que os eventuais recursos remanescentes serão utilizados em conformidade com o Regulamento do Fundo.
Coordenadoras	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (Coordenadora Líder) e XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., em conjunto.
Data de Início	14/02/2019
Data de Encerramento	Até 6 meses contados da divulgação do Anúncio de Início.
Valor Total da Oferta	Até R\$ 149.999.924,47
Valor de Emissão por Cota	R\$ 103,33
Lote Adicional	Opção de Lote Adicional: 20% das Cotas da Oferta.
Montante Mínimo de Investimento	Aplicação mínima: 50 cotas (R\$ 5.166,50), exceto na possibilidade de exercício de direito de preferência.
Custo Unitário de Distribuição	Até 3,5% sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,62 por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão e o volume total da Oferta.
Forma de Distribuição	Distribuídas publicamente após obtenção de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), pelas Coordenadoras e por instituições intermediárias integrantes do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários por ela selecionadas e contratadas, sob o regime de melhores esforços.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características da Oferta

Valor Mínimo de Distribuição	R\$ 30.000.005,56
Tipo de Distribuição	Primária
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Período de Exercício do Direito de Preferência	Período para exercício do Direito de Preferência que será de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
Negociação das Cotas	As cotas são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3.
Público Alvo	Investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.
Taxa de Administração	Taxa de Administração equivalente a 0,80% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
Taxa de Performance	Taxa de Performance de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI
Taxa de Ingresso	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas.
Ativos Financeiros	Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Créditos Imobiliários, Fundos de Investimento Imobiliário e demais ativos definidos na Política de Investimentos do Fundo.
Distribuição de Rendimentos	O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Imobiliário

3

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

4

Política de Investimentos

5

Processo de Investimentos

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Imobiliário

3

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

4

Política de Investimentos

5

Processo de Investimentos

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/02/2019). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 33 e 44 do Prospecto Definitivo.

Cronograma da Oferta

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Eventos	Eventos	Datas Previstas ⁽¹⁾
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM	29/11/2018
2	Ofício de Exigências CVM	02/01/2019
3	2º Protocolo CVM - Cumprimento das Exigências e Divulgação do Aviso ao Mercado e Prospecto Preliminar	09/01/2019
4	Término do Período de Análise da CVM do Cumprimento das Exigências	23/01/2019
5	Ofício de Vícios Sanáveis CVM	23/01/2019
6	3º Protocolo CVM - Cumprimento de Vícios Sanáveis	30/01/2019
7	Término do Período de Análise da CVM do Cumprimento de Vícios Sanáveis	13/02/2019
8	Obtenção do Registro da Oferta	13/02/2019
9	Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	14/02/2019
	Divulgação de Anúncio de Início	
10	Início do Período de Exercício e negociação do Direito de Preferência	21/02/2019
11	Fim do Período para negociação do Direito de Preferência via B3	27/02/2019
12	Encerramento do prazo para operacionalização via B3 do Exercício de Direito de Preferência	07/03/2019
13	Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/03/2019
14	Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência	13/03/2019
15	Comunicado ao Mercado sobre Encerramento do Prazo do Exercício do Direito de Preferência e eventual saldo de Cotas Remanescentes	14/03/2019
	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes ⁽³⁾	
16	Período de Distribuição de Cotas	14/03/2019 a 01/04/2019
17	Liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado	04/04/2019
18	Divulgação de Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾	Até 06 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Início
19	Início de negociação de Cotas	Após o encerramento da Oferta

(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 n.º 400.

(2) Caso as informações constantes do Prospecto Definitivo forem substancialmente diferentes das informações do Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo deverá estar disponível para os investidores pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para a aceitação da oferta.

(3) A continuidade da Oferta durante cada Período de Subscrição de Cotas Remanescentes estará sujeita à disponibilidade de Cotas Remanescentes para subscrição, ou seja, caso não tenham sido subscritas e integralizadas Cotas que representem o Valor da Oferta durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e/ou caso a Coordenadora Líder exerça a Opção de Lote Suplementar e a Opção de Lote Adicional.

(4) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM n.º 400 é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início. Não obstante, conforme descrito no Prospecto Definitivo, as 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 Montante 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.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Imobiliário

3

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

4

Política de Investimentos

5

Processo de Investimentos

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Última atualização (14/02/2019). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 62 e 63 do Prospecto Definitivo.

A world map illustrating the global distribution of international students. Red dots represent the locations of 100+ students from various countries. Major cities are labeled in black text, while specific cities with a high concentration of students are highlighted in blue text. The map shows a diverse range of origins, including North America (USA, Canada), South America (Brazil, Chile), Europe (UK, Germany, France, Italy, Spain, etc.), Asia (Japan, Singapore), and Oceania (Australia, New Zealand).

Highlighted Cities (Blue Text):

- North America:** New York
- Europe:** London, Frankfurt, Zurich
- South America:** Sao Paulo
- Asia:** Singapore

Other Labeled Cities (Black Text):

- North America:** Vancouver, Los Angeles, San Francisco, Chicago, Toronto, Montreal, Boston, Washington, D.C., Houston
- South America:** Santiago
- Europe:** Glasgow, Amsterdam, Dublin, Leeds, Hamburg, Berlin, Munich, Geneva, Lisbon, Madrid, Milan, Toulouse, Lyon
- Asia:** Tokyo, Nagoya, Fukuoka, Osaka
- Oceania:** Perth, Adelaide, Melbourne, Brisbane, Sydney, Canberra, Wellington

Além da Credit Suisse Hedging Griffo Real Estate Brasil, o Credit Suisse possui atividade de gestão de ativos imobiliários em diversas jurisdições. O primeiro fundo foi lançado em 1938.

CHF* 47,2 bi
sob gestão

18 países
Investimento alvo

+ 1.300
Empreendimentos
nos portfólios

Desde **1938**
Histórico em
Real Estate Global

CSHG Imobiliário
(Brasil)

Credit Suisse Global Real Estate
(Escritórios Globais)



Cidades estrangeiras com Investimentos em Real Estate

*CHF: Moeda Franco Suíço Fonte: Credit Suisse. Este slide é meramente informativo.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/02/2019). As informações abaixo estão disponíveis na página 62 a 63 do Prospecto Definitivo.

CSHG Imobiliário

Valor de Mercado*



CSHG Imobiliário

8 Fundos

39 Imóveis

+50 Mil cotistas

Escritórios

- CSHG Real Estate FII
- CSHG JHSF Prime Offices FII
- Castello Branco Office Park FII
- 2509 FII

Logística

- CSHG Logística FII
- CSHG GR Louveira FII

Uso Específico

- CSHG Renda Urbana FII

Recebíveis

- CSHG Recebíveis Imobiliários FII

Data base: 31/12/2018 Fonte: B3, Itaú, Credit Suisse / *Exceção do Fundo 2509 FII, que foi considerado Patrimônio Líquido.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Imobiliário

3

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

4

Política de Investimentos

5

Processo de Investimentos

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

O Fundo - Histórico

Constituído em **agosto de 2009**,
com **R\$ 262,9 milhões captados**
em **três ofertas públicas**.

Foco
em **CRIs**
*High Grade*¹



Gestão ativa de recebíveis
Imobiliários (CRI e LCI)



Garantia Real²
em todas as
operações



R\$ 299 milhões

de reais de valor de mercado

+6.000

investidores

R\$ 121 milhões

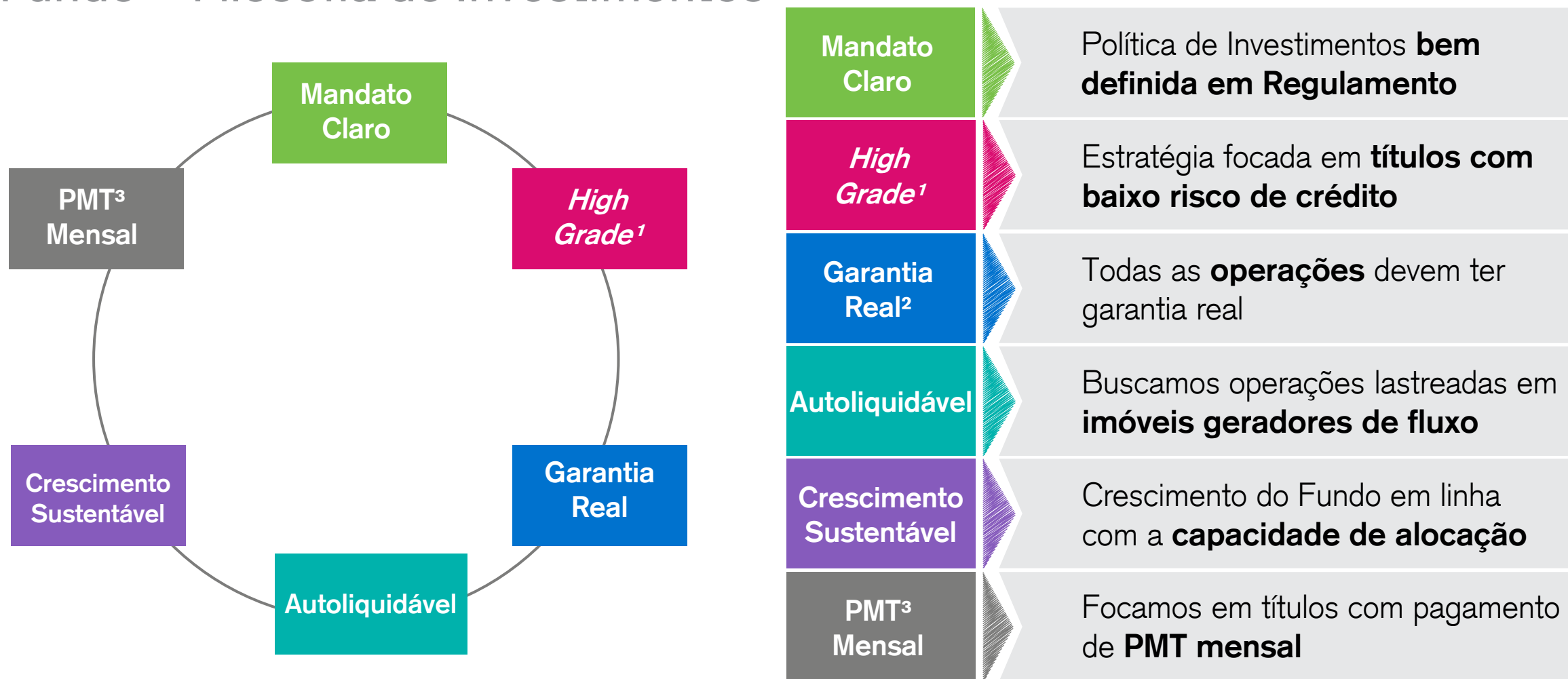
de reais (volume negociado nos
últimos 12 meses na B3)

24 CRIs

Fonte: CSHG, B3 (data base 31/12/2018). ¹High Grade: CRIs com baixo risco de crédito. ²conforme exigido pela Política de Investimentos do Fundo.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO
DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

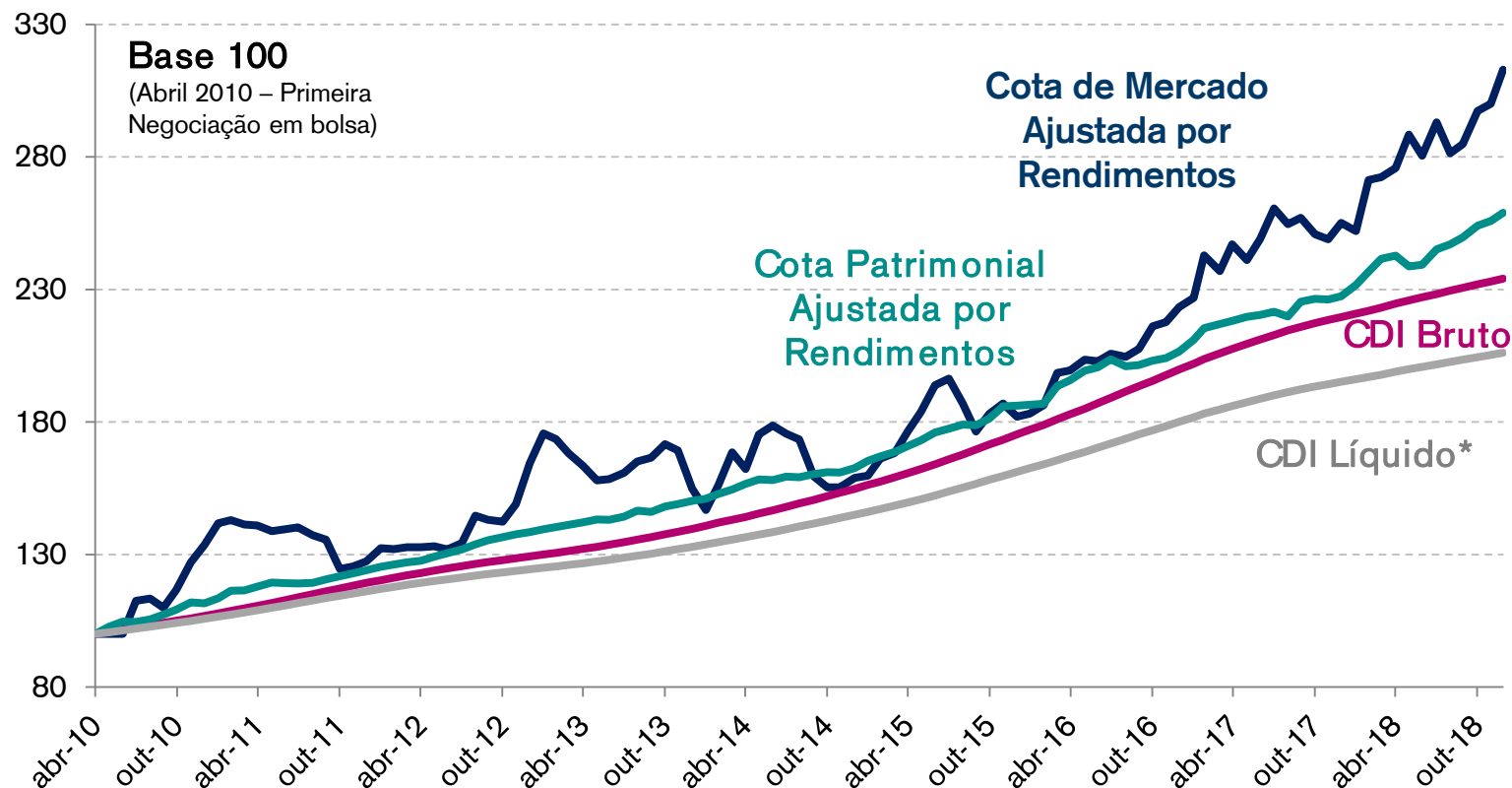
O Fundo – Filosofia de Investimentos



Fonte: CSHG, B3 (data base 31/12/2018). ¹High Grade: CRIs com baixo risco de crédito. ²conforme exigido pela Política de Investimentos do Fundo. ³PMT: Pagamento de juros e/ou amortização

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Desempenho do Fundo



mais de **9 anos** de histórico



Retorno total¹ de **159% do CDI Bruto e 201% do CDI Líquido*** desde o início do Fundo.



Retorno total¹ de **22,7%** nos últimos 12 meses, equivalente a **406% do CDI Líquido*** do período.

Fonte: CSHG, B3, e Cetip (31/12/2018). *Foi considerada alíquota de imposto de renda de 15%.

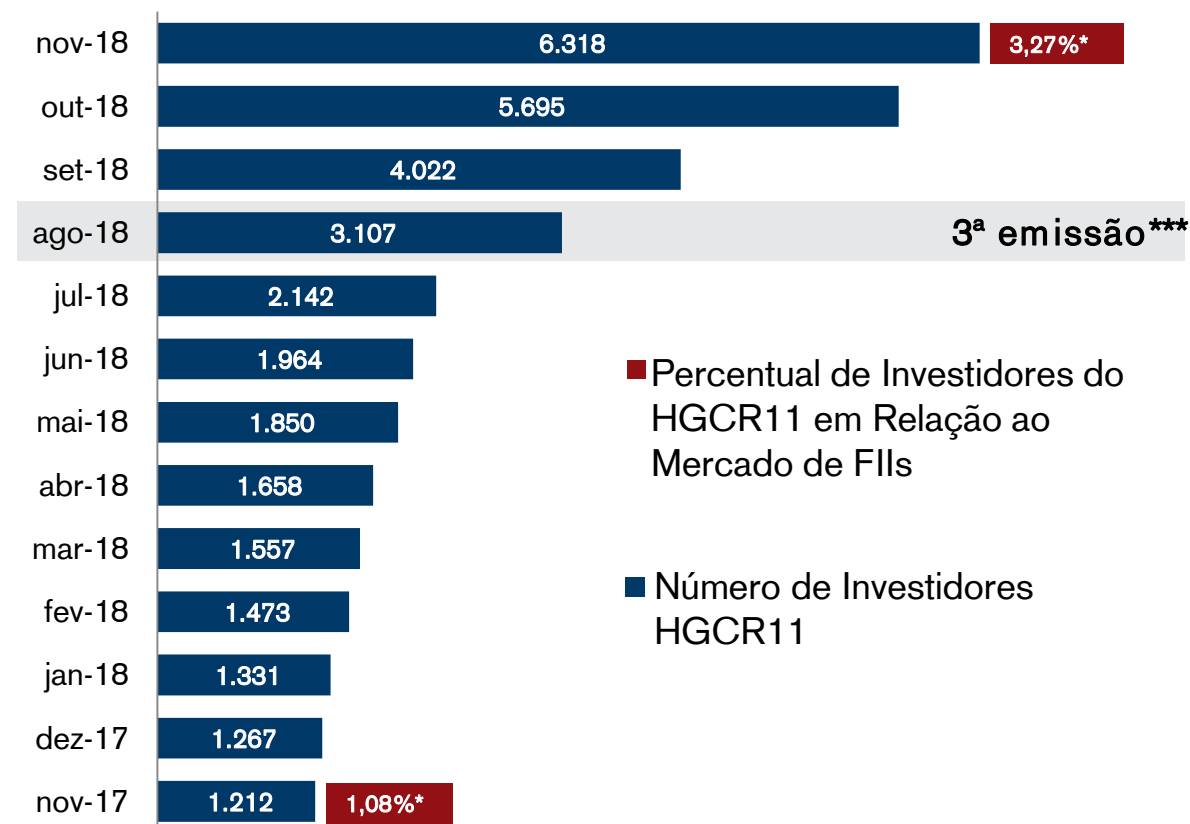
A Rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor. Alocações/Ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado. Alterações sem aviso prévio. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. ¹ Para o cálculo do retorno total foi considerada a variação da cota do Fundo na B3, ajustada pelos rendimentos distribuídos durante o período de análise (30/04/2010 a 31/12/2018) e alíquota de 15% para o CDI Líquido. **As informações acima estão disponíveis no **Anexo V** do Prospecto, item “1. Rentabilidade do Fundo”. Vide “5.16. Risco relativo ao estudo de viabilidade”, da página 58 do Prospecto.

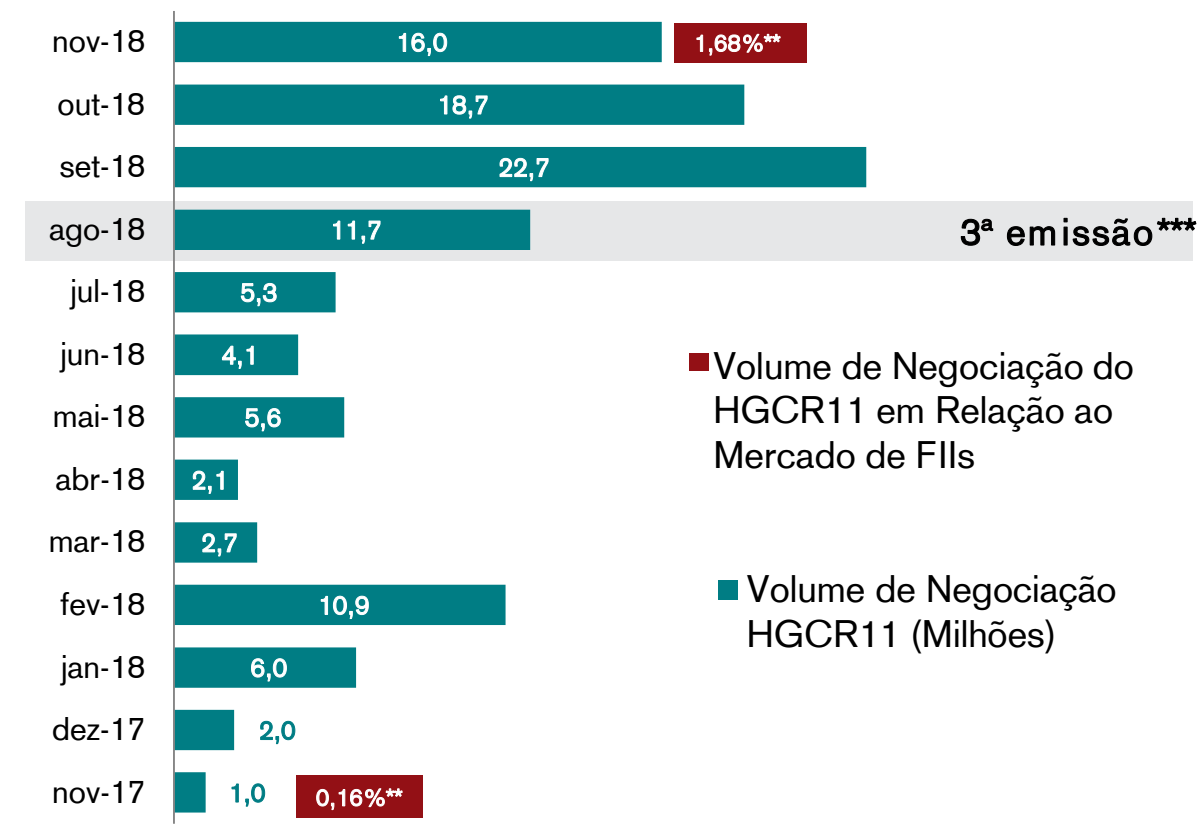
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Cotistas e Liquidez

Número de Cotistas - 12 meses



Liquidez na B3 -12 meses



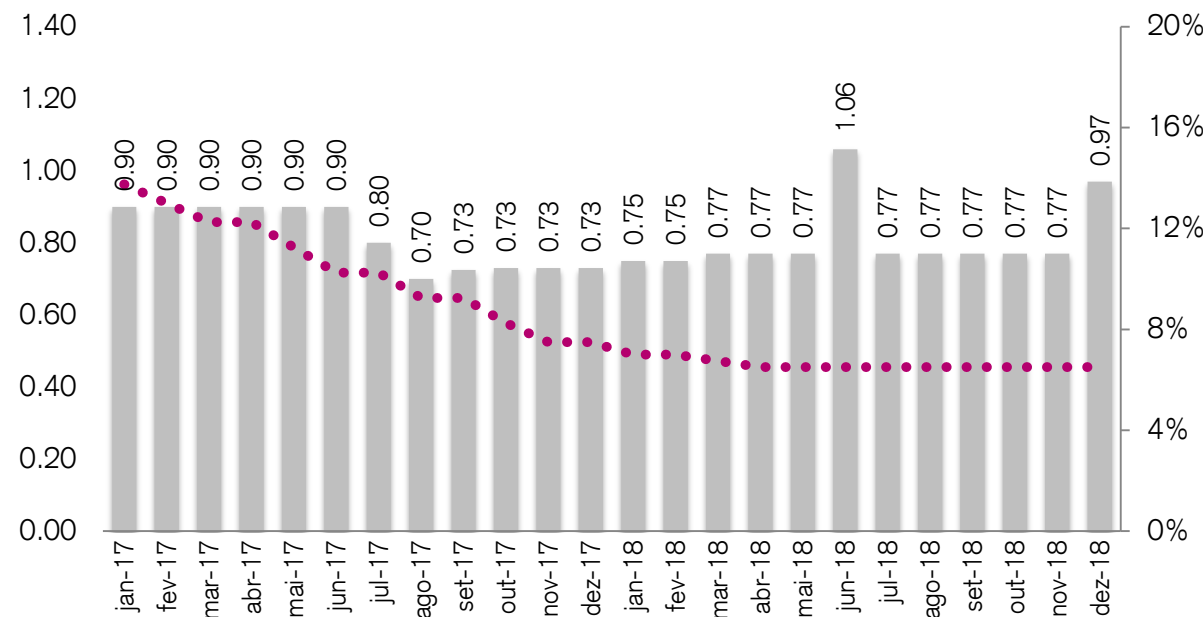
Fonte: CSHG, B3 (data base 30/11/2018 – Último dado divulgado). * Número de cotistas do Fundo em relação ao número total de investidores em FIs listados, informado pela B3. ** Volume total negociado pelo Fundo na B3 em relação ao volume total negociado pelos fundos listados na B3. *** Mês de referência no qual os recibos de subscrição da 3ª Emissão viraram cotas.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

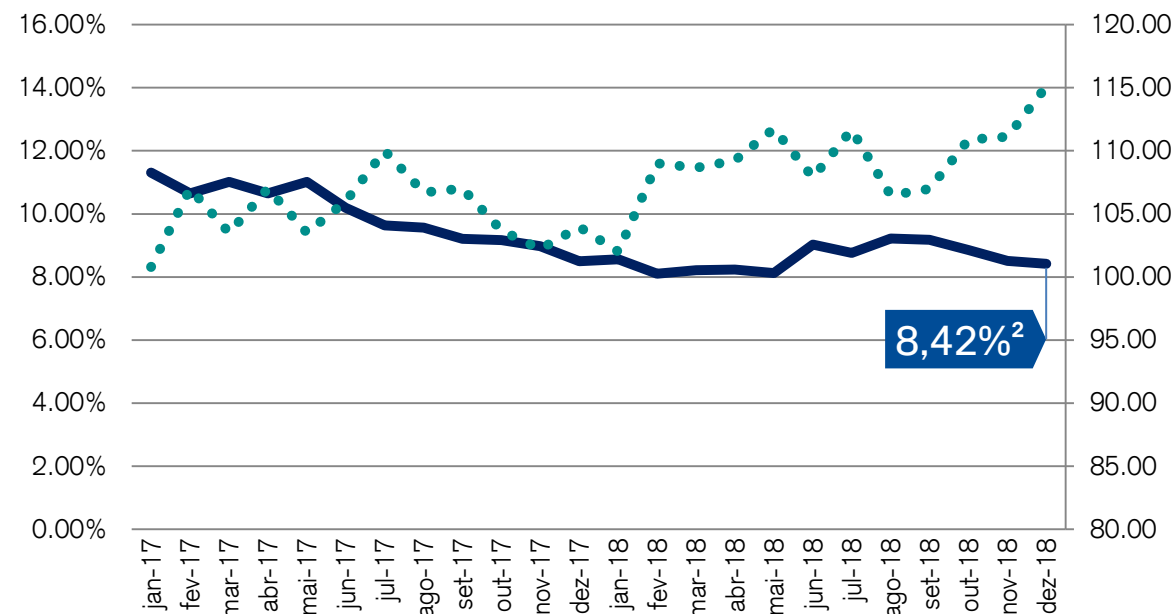
Rendimentos e *Dividend Yield*¹

Política de Distribuição de Rendimentos

Rendimento/cota - HGCR11 – (eixo esquerdo)
Selic/ano – (eixo direito)



*Dividend Yield*¹ - 12 meses (eixo esquerdo)
Cota de Mercado (HGCR11) – (eixo direito)



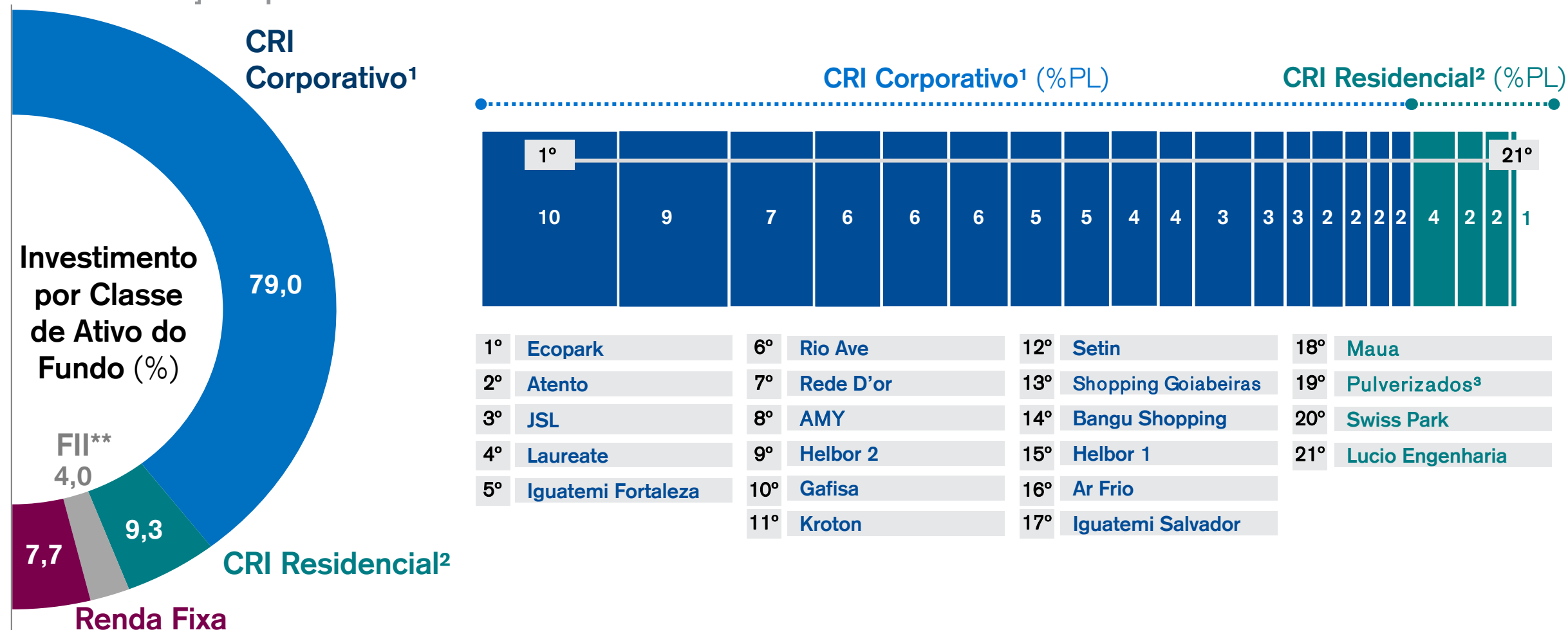
Fonte: CSHG, B3 (31/12/2018). ¹Dividend Yield = relação entre a cota em Bolsa ao final do mês e a soma dos rendimentos pagos pelo Fundo durante os últimos 12 meses. ² Dividend Yield ao final de dezembro de 2018.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/02/2019). As informações abaixo estão disponíveis na página 35 do Prospecto Definitivo.

Diversificação por Classe de Ativo – Dezembro/18



Fonte: CSHG, B3 (data base 31/12/2018). ¹CRI cujo lastro é contrato de financiamento imobiliário ou créditos cujo devedor seja pessoa jurídica. ² CRI cujo lastro é formado por conjunto de contratos provenientes da comercialização de imóveis residenciais. ³ considera quatro CRIs com lastro em carteira pulverizada residencial. ** 3,7% Barigui Rendimentos Imobiliários FII + 0,3% outros FIIs

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Carteira Atual de CRIs do Fundo – Dezembro/18

Ativo	Nome	Emissor	Emissão	Série	Quantidade	Posição	Patrimonio Líquido %	1ª Aquisição	Vencimento	Rating	Taxa (a.a.)	Indexador	Amortização	Lastro	LTV¹
CRI 1	Pulverizado 1	Brazilian Securities	1º	169º	33	603,352	0.22%	ago-10	jun-40	A+	8,30%	IGP-M	Mensal	Residencial	42,1%
CRI 2	Pulverizado 2	Brazilian Securities	1º	171º	33	2,279,821	0.84%	ago-10	jun-40	A+	8,30%	IGP-M	Mensal	Residencial	51,0%
CRI 3	Pulverizado 3	Brazilian Securities	1º	186º	40	3,391,234	1.25%	dez-10	out-30	AA-	8,25%	IGP-M	Mensal	Residencial	32,9%
CRI 4	Pulverizado 4	Brazilian Securities	1º	221º	34	338,044	0.12%	mai-11	jan-31	A+	8,25%	IGP-M	Mensal	Residencial	35,6%
CRI 5	Iguatemi Salvador	Gaia Sec.	4º	7º	16	5,274,620	1.94%	nov-11	mai-25	AA-	7,95%	IGP-DI	Mensal	Corporativo	60,5%
CRI 6	Shopping Goiabeiras	Gaia Sec.	4º	55º	8	8,216,237	2.31%	abr-13	jan-28	AA-	7,50%	IGP-DI	Mensal	Corporativo	71,4%
CRI 7	Ar Frio	Gaia Sec.	4º	48º	15	5,029,680	1.85%	jun-13	jun-20	A-	11,00%	IPCA	Mensal	Corporativo	63,8%
CRI 8	Lúcio Engenharia	ISEC Sec.	2º	2º	41	1,760,813	0.65%	ago-13	set-22	AA	8,00%	IGP-M	Mensal	Residencial	19,3%
CRI 9	Kroton	APICE Sec	1º	77º	10	8,415,321	3.10%	mar-17	mai-23	AA	8,00%	IGP-M	Mensal	Corporativo	36,4%
CRI 10	Shopping Bangu	RB Capital	1º	145º	7.768	7,793,937	2.87%	mar-17	jun-22	AA	99,00%	CDI	Vencimento	Corporativo	65,0%
CRI 11	Swiss Park	APICE Sec	1º	96º	6.812	6,330,464	2.33%	set-17	mai-29	AA-	9,90%	IGP-M	Mensal	Residencial	53,0%
CRI 12	Rede D'Or	RB Capital	1º	165º	14.215	14,741,243	5.43%	out-17	nov-27	AA+	6,48%	IPCA	Mensal	Corporativo	63,8%
CRI 13	Ribeira	Vert Securitizadora	1º	2º	20.000	21,020,568	7.74%	dez-17	nov-27	AA-	8,06%	IPCA	Mensal	Corporativo	44,8%
CRI 14	AMY	Travessia	1º	4º	14.500	12,982,474	4.78%	dez-17	set-23	A	8,05%	IPCA	Mensal	Corporativo	70,8%
CRI 15	Iguatemi Fortaleza	Habitasec	1º	101º	15.200	15,221,038	5.60%	fev-18	dez-32	A+	1,50%	CDI	Mensal	Corporativo	74,0%
CRI 16	Rio Ave	ISEC Sec.	4º	17º	1.458	14,917,065	5.49%	mai-18	out-28	A+	9,25%	IPCA	Mensal	Corporativo	50,0%
CRI 17	Helbor 1	Habitasec	1º	84º	10.300	5,657,988	2.08%	jun-18	mai-21	A+	1,80%	CDI	Anual	Corporativo	61,8%
CRI 18	Atento	APICE Sec	1º	140º	25.400	25,863,640	9.52%	jun-18	dez-27	AA	7,38%	IPCA	Mensal	Corporativo	52,4%
CRI 19	Pulverizado Mauá	APICE Sec	1º	143º	10.500	10,744,714	3.96%	jul-18	jun-25	AA	7,52%	IGP-M	Mensal	Residencial	61,2%
CRI 20	Helbor 2	Habitasec	1º	110º	12.090	11,183,039	4.12%	ago-18	mai-22	A+	2,00%	CDI	Anual	Corporativo	46,0%
CRI 21	Gafisa	Habitasec	1º	111º	12.000	10,772,373	3.97%	ago-18	jun-22	A-	3,00%	CDI	Semestral	Corporativo	70,0%
CRI 22	Laureate	APICE Sec	1º	148º	160	16,509,340	6.08%	out-18	set-30	A	7,61%	IGP-M	Mensal	Corporativo	67,4%
CRI 23	Ecopark	ISEC Sec.	4º	26º	26.600	27,516,877	10.13%	nov-18	out-26	BBB+	8,60%	IPCA	Mensal	Corporativo	24,0%
CRI 24	Setin	APICE Sec	1º	160º	7.868	7,873,722	2.90%	nov-18	out-22	A-	3,00%	CDI	Vencimento	Corporativo	63,0%

Fonte: CSHG, Itaú (data base 31/12/2018). ¹LTV ("Loan to Value"): relação entre o saldo devedor da operação e o valor do(s) imóvel(is) em garantia, conforme última avaliação disponível.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Imobiliário

3

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

4

Política de Investimentos

5

Processo de Investimentos

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Filosofia de Investimento (Regulamento)



CRI Corporativo com *Rating*:

Os **CRIs lastreados em créditos imobiliários** originados a partir de imóveis comerciais e os CRIs com lastro em financiamento imobiliário, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- 1 Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value - "LTV") máximo de 85%;
- 2 Prazo total de duração de no máximo 20 anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- 3 Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- 4 Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 10% do Patrimônio Líquido do Fundo;
- 5 *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a *Investment Grade* (BBB-) ou classificação correspondente.

Consulte o regulamento do Fundo para verificar a política de investimento do Fundo incluindo limites e condições de investimentos em ativos financeiros. Os dados contidos nessa apresentação refletem as alterações do regulamento do Fundo aprovadas na Assembleia do dia 27/11/2018. Fontes: Regulamento do Fundo.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Filosofia de Investimento (Regulamento)

CRI Corporativo com *Rating* no devedor:

O Fundo poderá adquirir CRIs originados a partir de imóveis comerciais ou com lastro em financiamento imobiliário que não possuam classificação de risco, desde que tais CRIs atendam aos critérios de elegibilidade descritos abaixo:

- 1 Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- 2 Sociedade devedora, sociedade garantidora ou sociedade controladora da devedora ou da garantidora deve possuir capital aberto, no Brasil ou no exterior;
- 3 *Rating* mínimo inicial da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora, verificado na aquisição do CRI pelo Fundo, LTV e prazo máximo de acordo com a tabela abaixo:

Rating Devedora/ Garantidora/ Controladora da Devedora ou da Garantidora*

	AAA	AA+	AA	AA-	A+	A	A-
LTV	90%	85%	80%	75%	70%	65%	65%
Prazo máximo	16 anos	15 anos	15 anos	12 anos	10 anos	10 anos	10 anos

*Caso a devedora ou garantidora do crédito não possua classificação de risco (rating) divulgada no Brasil, mas seja controlada direta ou indiretamente por sociedade estrangeira que possua classificação de risco (rating) internacional, poderá ser considerada a classificação de risco (rating) da controladora, não havendo necessidade de que tal sociedade controladora preste garantia à operação.

Consulte o regulamento do Fundo para verificar a política de investimento do Fundo incluindo limites e condições de investimentos em ativos financeiros. Os dados contidos nessa apresentação refletem as alterações do regulamento do Fundo aprovadas na Assembleia do dia 27/11/2018. Fontes: Regulamento do Fundo.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Filosofia de Investimento (Regulamento)



CRI Corporativo com *Rating* no devedor:

Importante ressaltar que a equivalência entre a classificação de risco concedida por agência internacional e a escala nacional será realizada de acordo com as regras disponibilizadas pela própria agência de classificação de risco internacional.

- 4 Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;
- 5 Balanço da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora auditado por uma empresa autorizada pela CVM; e
- 6 Opinião legal emitida por escritório de advocacia admitido pelo Fundo, atestando, conforme o aplicável à operação de CRI em questão, que a devedora ou a garantidora (caso aplicável) é responsável pelo pagamento do CRI ou, ainda, que a devedora ou garantidora é controlada por empresa que possua classificação de risco que atenda aos critérios da tabela do item 3, do slide anterior.

Consulte o regulamento do Fundo para verificar a política de investimento do Fundo incluindo limites e condições de investimentos em ativos financeiros. Os dados contidos nessa apresentação refletem as alterações do regulamento do Fundo aprovadas na Assembleia do dia 27/11/2018. Fontes: Regulamento do Fundo.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Filosofia de Investimento (Regulamento)



CRI Residencial (máximo de 20% do Patrimônio Líquido do Fundo):

O Fundo poderá adquirir CRIs lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, com as seguintes características:

- 1** LTV máximo de 80% exceto no caso de imóveis em construção (recebíveis não performados) em que os valores permanecem depositados em conta vinculada;
- 2** Prazo total de duração de no máximo 15 anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- 3** Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;

Consulte o regulamento do Fundo para verificar a política de investimento do Fundo incluindo limites e condições de investimentos em ativos financeiros. Os dados contidos nessa apresentação refletem as alterações do regulamento do Fundo aprovadas na Assembleia do dia 27/11/2018. Fontes: Regulamento do Fundo.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Filosofia de Investimento (Regulamento)



CRI Residencial (máximo de 20% do Patrimônio Líquido do Fundo):

O Fundo poderá adquirir CRIs lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, com as seguintes características:

- 4 Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% do Patrimônio Líquido do Fundo;
- 5 *Rating* mínimo inicial, verificando quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a “A-” (A menos) ou classificação correspondente;
- 6 A somatória do *Overcollateral* (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 115% do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por “*Overcollateral*”, os recebíveis, a subordinação, o excesso de cessão de recebíveis do CRI frente ao saldo devedor da operação (Cessão de recebíveis > Saldo devedor do CRI), fundo de reserva, etc; e
- 7 *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro.

Consulte o regulamento do Fundo para verificar a política de investimento do Fundo incluindo limites e condições de investimentos em ativos financeiros. Os dados contidos nessa apresentação refletem as alterações do regulamento do Fundo aprovadas na Assembleia do dia 27/11/2018. Fontes: Regulamento do Fundo.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Filosofia de Investimento (Regulamento)



CRI sem *Rating*.

O Fundo poderá aplicar em CRIs originados a partir de imóveis comerciais ou com lastro em financiamento imobiliário que não possuam classificação de risco, com restrição de até 25% do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais CRIs atendam aos critérios de elegibilidade descritos abaixo:

- 1 Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% do Patrimônio Líquido do Fundo individualmente;
- 2 Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value - "LTV") máximo de 70%;
- 3 Não poderá ter como lastro loteamentos ou unidades de produção fabril.

Consulte o regulamento do Fundo para verificar a política de investimento do Fundo incluindo limites e condições de investimentos em ativos financeiros. Os dados contidos nessa apresentação refletem as alterações do regulamento do Fundo aprovadas na Assembleia do dia 27/11/2018. Fontes: Regulamento do Fundo.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Imobiliário

3

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

4

Política de Investimentos

5

Processo de Investimentos

6

Estudo de Viabilidade

7

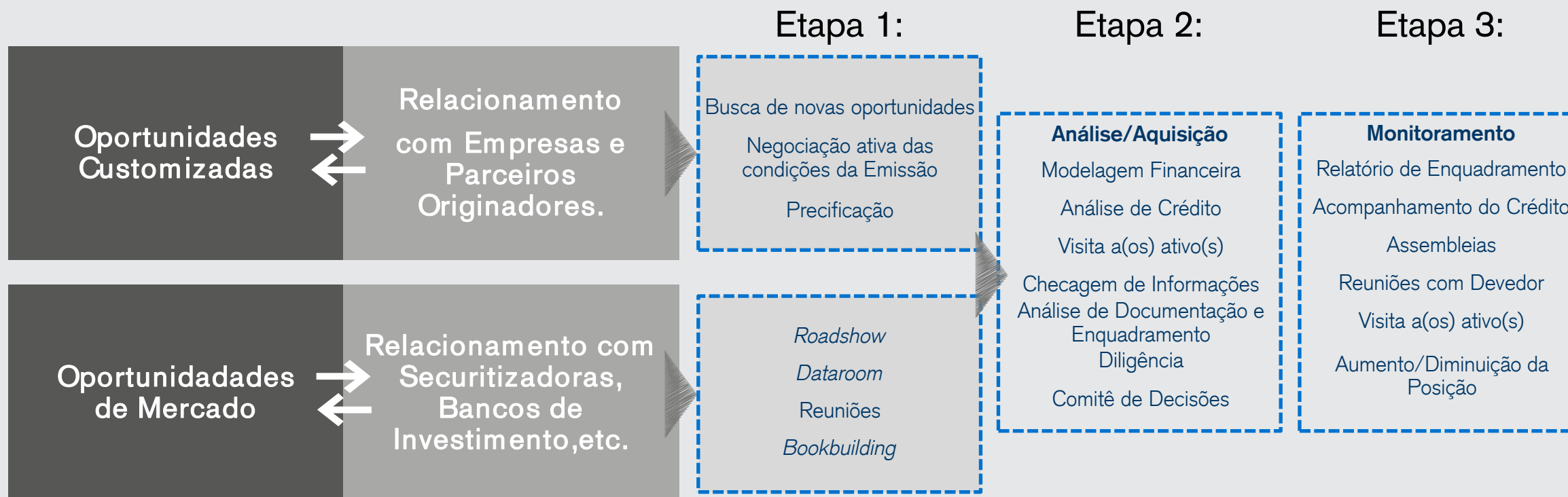
Fatores de Risco

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Processo de Investimentos



Etapas do Processo de Investimentos



Fonte: CSHG.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Processo de Investimentos

Crédito

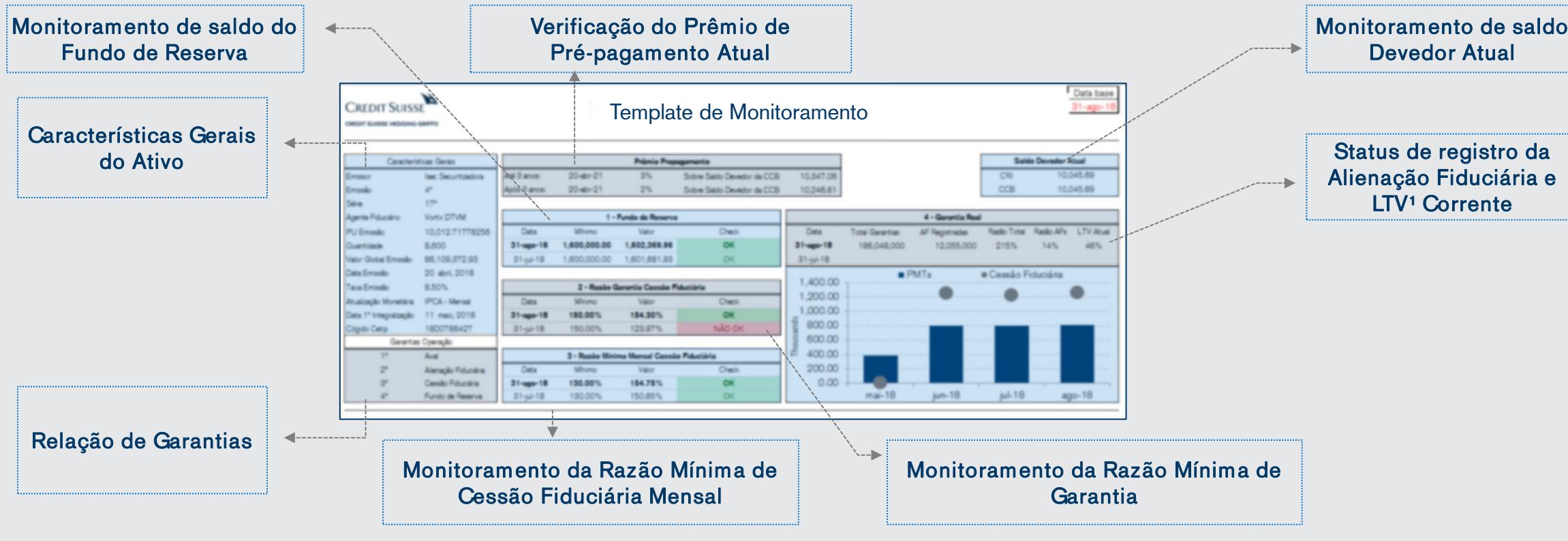
Imóvel

Jurídico

Compliance

Risco

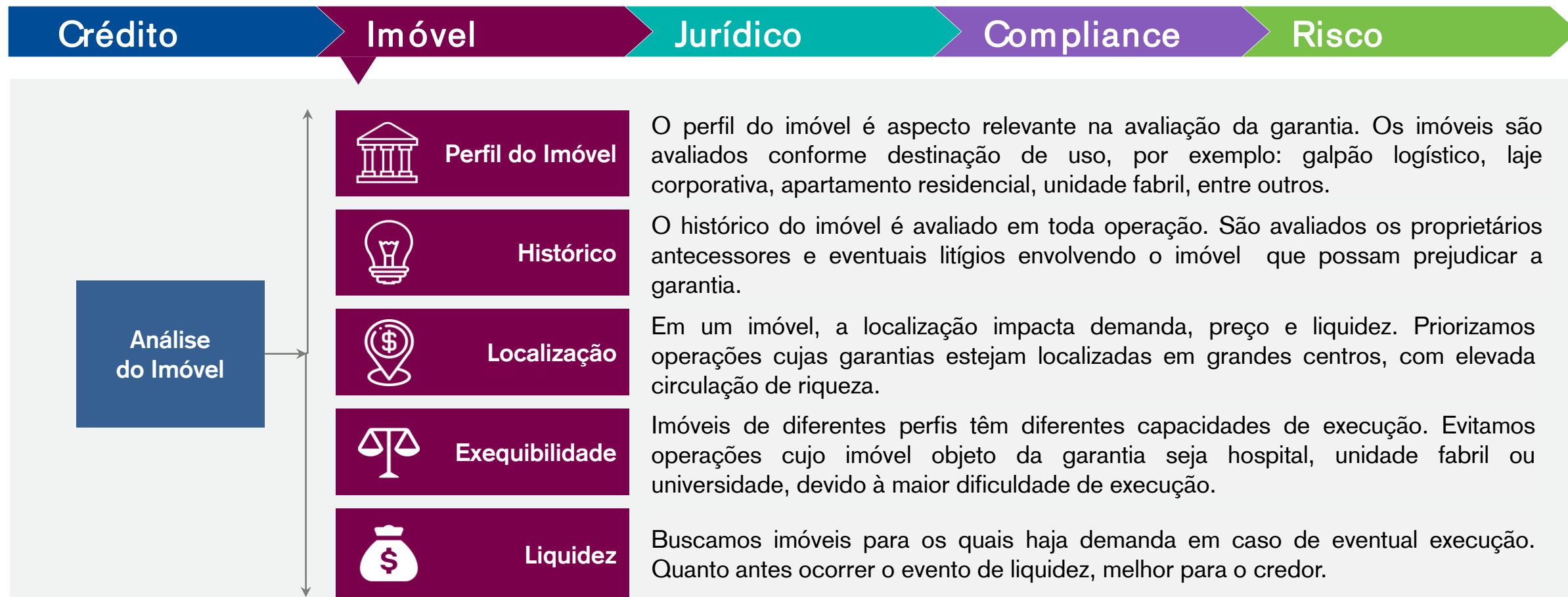
Relatório de Monitoramento - Exemplo



Fonte: CSHG. ¹LTV ("Loan to Value"): relação entre o saldo devedor da operação e o valor do(s) imóvel(is) em garantia, conforme última avaliação disponível. Slide meramente exemplificativo.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

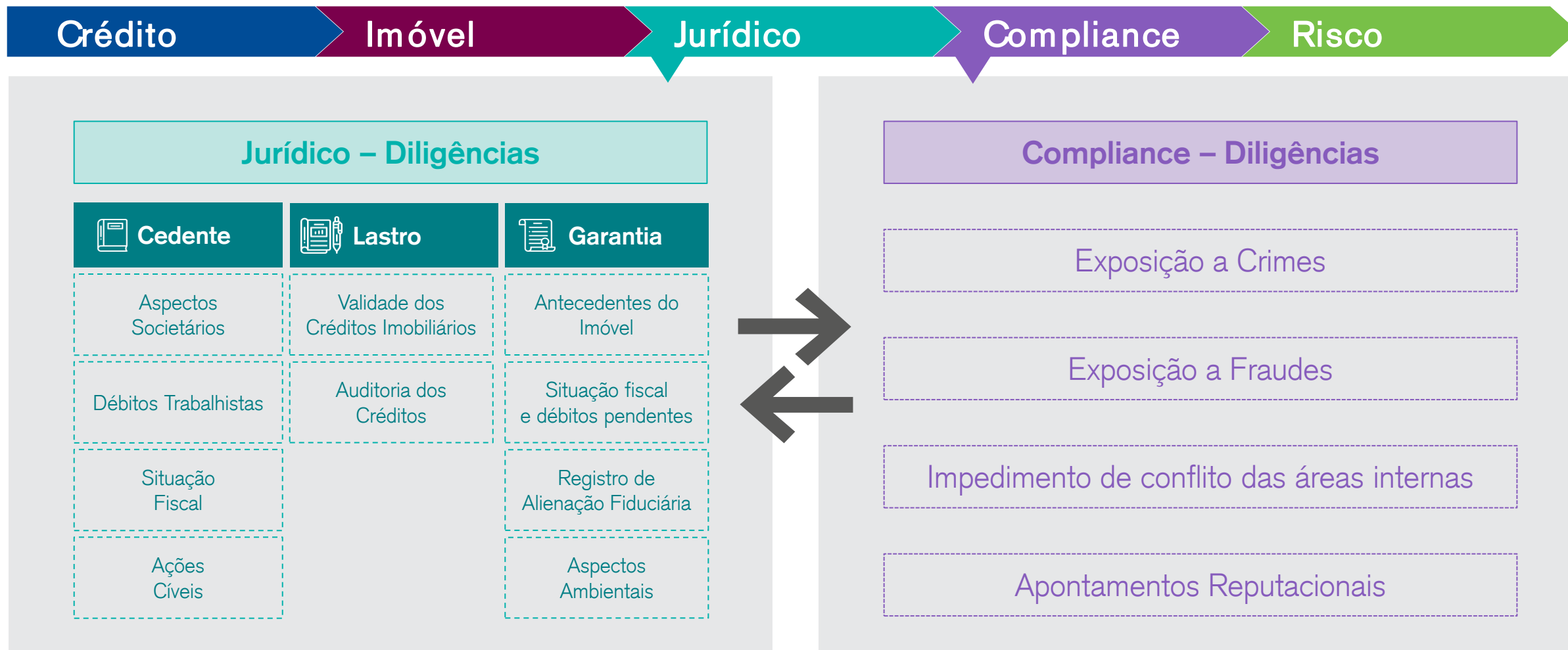
Processo de Investimentos



Fonte: CSHG.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Processo de Investimentos



Fonte: CSHG.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Processo de Investimentos

Crédito

Imóvel

Jurídico

Compliance

Risco

Monitoramento de Risco

Precificação

Marcação a Mercado

Stress Testing

PDD¹

Enquadramento

Adequação ao
Regulamento

% do Patrimônio

Rating

Liquidez

Gerenciamento de
Caixa

Controle de
Concentração

Trading

Fonte: CSHG. ¹ PDD: Provisão para Devedores Duvidosos

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Imobiliário

3

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

4

Política de Investimentos

5

Processo de Investimentos

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Pipeline de Alocação – 4ª Emissão

Ativo	Investimento (R\$)	Concentração (%PL*)	Prazo (anos)	Duration (anos)	Rating	Indexador	Juros (a.a.)	Amortização	Tipo	LTV ¹ Estimado
CRI 1	13.700.000	3%	10,0	4,5	BBB+	IPCA	7,3%	Mensal	Corporativo	40%
CRI 2	4.000.000	0,9%	15,0	6,0	A+	CDI	1,3%	Mensal	Corporativo	74%
CRI 3	7.000.000	1,7%	12,0	5,0	A	IGP-M	7,6%	Mensal	Corporativo	52%
CRI 4	25.000.000	5,9%	20,0	7,7	AAA	IPCA	7,0%	Mensal	Corporativo	84%
CRI 5	20.000.000	4,7%	10,0	4,5	-	Pré	13,5%	Mensal	Corporativo	20%
CRI 6	20.000.000	4,7%	10,0	4,7	-	IPCA	7,5%	Mensal	Corporativo	80%
CRI 7	4.000.000	0,9%	9,0	3,5	-	IPCA	7,4%	Mensal	Corporativo	50%
CRI 8	13.000.000	3,1%	5,0	2,0	A+	IPCA	11,0%	Mensal	Corporativo	80%
CRI 9	23.300.000	5,5%	10,0	4,5	-	IPCA	8,0%	Mensal	Corporativo	70%
CRI 10	20.000.000	4,7%	10,0	4,5	AA-	CDI	2,5%	Mensal	Corporativo	75%
TOTAL	150.000.000	35,6%	11,1	4,7	-	-	-	-	-	65%

Fonte: CSHG (31/12/2018) - ¹LTV ("Loan to Value"): relação entre o saldo devedor da operação e o valor do(s) imóvel(is) em garantia, conforme última avaliação disponível. ² Conforme Estudo de Viabilidade disponível no Prospecto. ³ As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. As informações acima podem ser encontradas no slide 9 do Estudo de Viabilidade, que integra o Prospecto como Anexo VIII. * Considera o Patrimônio Líquido – PL do Fundo após a captação do volume total da oferta.

As informações acima são meramente informativas e foram feitas sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros.

As informações acima estão disponíveis no Anexo VIII do Prospecto, item "1. Rentabilidade do Fundo". Vide "5.16 Risco relativo ao estudo de viabilidade", da página 67 do Prospecto.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/02/2019). As informações abaixo estão disponíveis no Anexo VIII do Prospecto Definitivo – página 9 do Estudo de Viabilidade.

Carteira de CRIs – Antes e depois da 4ª Emissão

	Carteira Atual		Pipeline ³		Após 4ª Emissão
CRIs	24 CRIs R\$ 242 milhões		10 CRIs R\$150 milhões		34 CRIs R\$ 392 milhões
% PL em CRIs	89%		100%*		93%
Remuneração Média	CDI + 1,89% a.a. Inflação + 8,07 a.a.	+	CDI + 2,30 a.a. Inflação + 8,09 a.a.	=	CDI + 2,0,1% a.a. Inflação + 8,08% a.a.
LTV ¹ Médio	53%		65%		58%
Rendimentos Mensais		-			R\$ 0,77/cota ²

Fonte: CSHG (31/12/2018) - ¹LTV ("Loan to Value"): relação entre o saldo devedor da operação e o valor do(s) imóvel(is) em garantia, conforme última avaliação disponível. ² Conforme Estudo de Viabilidade disponível no Anexo VIII do Prospecto.³ As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.*Foi considerada alocação integral dos recursos captados na Oferta em CRIs.

As informações acima são meramente informativas e foram feitas sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros.

As informações acima estão disponíveis no Anexo VIII do Prospecto, item "1. Rentabilidade do Fundo". Vide "5.16 Risco relativo ao estudo de viabilidade", da página 58 do Prospecto.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 4ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Imobiliário

3

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

4

Política de Investimentos

5

Processo de Investimentos

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco de liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de concentração de propriedade de Cotas - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da presente Oferta e/ou Emissões posteriores, ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Além disso, de acordo com a Lei nº 9.779/99, caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Ressalta-se ainda que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Riscos de concentração da carteira do Fundo - O Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, destina seus recursos para a aquisição, prioritariamente, de valores mobiliários vinculados a imóveis comerciais, que integram o seu patrimônio, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas Emissões, a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas e autorizadas pela CVM, visando permitir que o Fundo possa adquirir referidos valores mobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos valores mobiliários pelo Fundo, inicialmente o Fundo possui um número limitado de valores mobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando exposto aos riscos inerentes a esses ativos.

Riscos de crédito - Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhes forem pagos em função da remuneração dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, lastreado em recebíveis devidos por locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários. Assim, por todo tempo em que o imóvel estiver locado ou arrendado, ou existirem parcelas em aberto dos recebíveis, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Riscos relativos aos CRI - O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos investidores.

Risco relativos ao setor de securitização imobiliária e à securitizadora - Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu Parágrafo Único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Neste sentido, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Riscos relativos aos créditos imobiliários - O Fundo poderá ter CRI em sua carteira. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRI que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRI; do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário. Ainda, os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relativos aos imóveis - Eventualmente os imóveis que fazem lastro aos CRI poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos. Nesta hipótese, poderá ocorrer o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento, ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e consequentemente afetar o pagamento dos CRI.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Risco de desenquadramento do Fundo - O volume de CRI existentes no mercado que se enquadrem nos critérios de aquisição do Fundo pode vir a não representar volume suficiente para que o Fundo atinja o enquadramento previsto em sua Política de Investimentos. Nesse caso, o Fundo poderá ter que recorrer a alternativas como liquidação parcial do Fundo ou alteração das regras de enquadramento previstas no Regulamento, submetendo tal decisão a Assembleia Geral de Cotistas.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica - política governamental e globalização - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco tributário - O risco tributário ao se investir no Fundo engloba o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas, (iv) desenquadramento das regras descritas no item 4. Regras de Tributação do Prospecto Definitivo (página 59), para gozo das isenções aplicáveis e (v) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis - O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários - Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos - A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas, bem como resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo por parte de seus Cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Risco relativo ao estudo de viabilidade - No âmbito desta 3ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Risco de o Fundo ser genérico - Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos Imobiliários, observado o disposto na Política de Investimentos. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova Emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis no caso Shopping Goiabeiras - O Fundo é titular de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da série 55ª da 4ª emissão (“CRI”) emitidos pela Gaia Securitizadora S.A. (“GaiaSec”). Estes CRI foram adquiridos pelo Fundo, possuem como lastro financiamentos da expansão do Shopping Goiabeiras e correspondiam a 2,31% (dois inteiros e trinta e um centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data de 28/12/2018. Considerando a subscrição de todas as cotas da 4ª emissão do Fundo o CRI corresponderá a 1,48% (um inteiro e quarente e oito centésimos por cento) do novo Patrimônio Líquido do Fundo.

A Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0176460-46.1994.8.26.0002 (“Processo”), em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, da Comarca de São Paulo, distribuído em 01/07/1994, ainda está em discussão e, trata-se de execução movida pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL I (“Fundo NPL”) contra a Jaú Construtora e Incorporadora Ltda. (“Jaú”).

Tal Processo visa, dentre outras medidas, a declaração de fraude à execução cometida pela Jaú, antiga proprietária de imóveis que compõem parte do Shopping Goiabeiras, bem como a ineficácia das vendas de tais imóveis para a Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda. (“Goiabeiras”), atual proprietária de fração ideal de 46,01% (quarenta e seis inteiros e um centésimo por cento) do Shopping Goiabeiras.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Em 08 de maio de 2017, o Tribunal de Justiça de São Paulo julgou em conjunto todos os recursos pendentes relacionados ao Processo, (i) dispondo que o crédito do Fundo NPL era exigível e que seu valor deveria ser objeto de nova perícia; e (ii) determinando a penhora dos imóveis objeto das 419 matrículas que compunham a configuração original do Shopping Goiabeiras, bem como de 30% (trinta por cento) das receitas de aluguel auferidas com a exploração de tais imóveis. Diante de tal decisão, a GaiaSec bem como o credor/exequente Fundo NPL apresentaram embargos de declaração os quais encontram-se pendentes de julgamento.

Em 05 de fevereiro de 2018, o Tribunal de Justiça de São Paulo julgou os embargos de declaração opostos pela GaiaSec e ratificou o resultado dos julgamentos ocorridos em 08 de maio de 2017.

Adicionalmente, em 15 de fevereiro de 2018 o Fundo divulgou um Fato Relevante para comunicar que a Administradora firmou acordo com os credores do Processo em virtude do qual foi estabelecido que, independentemente dos procedimentos judiciais em curso (inclusive da atual ordem de penhora), os aluguéis objeto da cessão fiduciária acima referida serão destinados prioritariamente ao pagamento do montante mensal devido ao CRI.

Não obstante, a decisão do Tribunal pode comprometer a execução da principal garantia oferecida na operação, consistente na alienação fiduciária da fração ideal correspondente a 46,01% (quarenta e seis inteiros e um centésimo por cento) do Shopping Goiabeiras.

Diante do cenário acima exposto, a depender do deslinde dos eventuais recursos a serem interpostos pelas partes, bem como da observância dos credores quanto aos termos do acordo, o Fundo poderá sofrer em perdas parciais do investimento no CRI, bem como em sua perda integral, caso o fluxo de recursos destinados à sua liquidação por qualquer razão cesse integralmente e não se obtenha êxito na excussão de nenhuma das garantias da operação.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador - Em linha com o descrito neste Prospecto Definitivo, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel de Coordenadora Líder pela Administradora não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta - Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à 4ª Emissão até o final do prazo de subscrição da presente Oferta, a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes, de forma que o Investidor não receberá Cotas em razão dos recursos por ele integralizados, não havendo, ainda, garantia de que os recursos depositados pelo Investidor serão rentabilizados durante o período.

Cobrança dos ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

A Administradora, o Escriturador do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta -As Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pela Administradora, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros -Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Coordenadoras tenham de qualquer forma participado, os Investidores devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Outros riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo não mencionados anteriormente, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de risco

Informações contidas no Prospecto – O Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Custodiante, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Divulgação de Informações

O Prospecto da Oferta e todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores das Coordenadoras, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as cotas, e poderão ser acessados nos endereços abaixo:

- Coordenadora Líder: www.cshg.com.br - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Investimentos Imobiliários” e em “CSHG Recebíveis Imobiliários FII”;
- XP Investimentos: www.xpi.com.br, (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CSHG Recebíveis Imobiliários - Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do CSHG Recebíveis Imobiliários FII” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);
- Na CVM: www.cvm.gov.br - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “CSHG Recebíveis Imobiliários” e clicar em “CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”;
- Na B3: 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 Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 4ª Emissão”.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Prospecto e Regulamento

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da 4ª Emissão não implicam, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua instituição Administradora, de sua política de investimentos, do empreendimento que constituir seu objeto ou, ainda, das cotas a serem distribuídas. O Prospecto e o Regulamento do Fundo estão disponíveis para os investidores no endereço da Credit Suisse Hedging-Griffo e, ainda, podem ser consultados na internet, em www.cshg.com.br (na página principal, clique em “**Asset Management**”, depois em “**Fundo de Investimento Imobiliário**” e em “**CSHG Recebíveis Imobiliários FII**”) ou www.cvm.gov.br (na página principal, clique na seção “Fundos de Investimento” e, depois, digite “CSHG Recebíveis Imobiliários” e clique em “CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, depois, em “Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc.)” e, por fim, em “Prospecto” ou “Regulamento”) ou, ainda, em http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/.

Nome: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Endereço comercial: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar, CEP 04542-000, São Paulo (SP)

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Diretor responsável pela administração do Fundo: Augusto Martins

Telefone: 55 11 3701-8600

Fac-símile: 55 11 3701-8638

Website: www.cshg.com.br

E-mail: list.imobiliario@cshg.com.br

O PRESENTE INFORMATIVO CONSISTE EXCLUSIVAMENTE EM MATERIAL PUBLICITÁRIO.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Atendimento a Clientes – DDG: 0800 558 777 – E-mail: www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria – DDG: 0800 77 20 100 – E-mail: www.cshg.com.br/ouvidoria

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Coordenadora Líder



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Investidor institucional

Milena Aloisi

11 3701-6263

Investidor não institucional

Milena Aloisi

11 3701-6263

Coordenadora



Investidor institucional

Getúlio Lobo

Ana Clara Alves

Lucas Sacramone

Fernanda Miranda

11 4871-4401/3075-0554

Investidor não institucional

Marcos Corazza

Leonardo Lombardi

Luiza Stewart

11 4871-4401/3075-0554

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111
2º, 3º, 5º 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares – Centro
CEP 20050-901
Rio de Janeiro – RJ – Brasil
Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010
São Paulo – SP – Brasil
Telefone: 55 11 2146-2000

■ Observações:

- Este Material Publicitário foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenadora Líder**”) e pela XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenadora da Oferta (“**XP Investimentos**” e, em conjunto com a Coordenadora Líder, “**Coordenadoras**”), relacionado à distribuição primária de cotas da 4ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“**Oferta**”, “**Cotas**”, “**Emissão**” e “**Fundo**”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela Coordenadora Líder, na qualidade de administradora do Fundo, e não implica em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Cotas objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas;
- Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) (assim como em sua versão definitiva, quando disponível), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), em especial a seção “Fatores de Risco”, do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas;
- Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Definitivo (assim como em sua versão definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelas Coordenadoras. O Prospecto Definitivo (assim como em sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto às Coordenadoras, à Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) ou à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”);
- O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto Definitivo (assim como em sua versão definitiva, quando disponível), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento;
- A Coordenadora Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações por ela prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Definitivo e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. As Coordenadoras e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

- Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Definitivo que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 47.
- A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.
- Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.
- Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.
- Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste material, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.
- Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.
- Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.
- **A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO, OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS QUE POSSAM SER FORMULADAS PELA CVM. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ COLOCADO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, O QUE DEPENDERÁ DA CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. QUANDO DIVULGADO, O PROSPECTO DEFINITIVO DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA INVESTIMENTO NAS COTAS, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS.**

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



- RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS.
- AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.
- O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO” VIGENTE A PARTIR DE 1º DE JULHO DE 2016.
- AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.
- ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.
- NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.
- O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 56 A 62.
- A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.
- QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 12º andar
São Paulo | SP | Brasil
04542-000
www.cshg.com.br

Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777
www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/ouvidoria

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



- ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.
- O FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU 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.
- TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.
- O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 12º andar
São Paulo | SP | Brasil
04542-000
www.cshg.com.br

Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777
www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/ouvidoria

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”