

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na capa e na Seção 3.1.1 'Breve Descrição da Administradora e Coordenadora Líder' a partir da página 51 do Prospecto.

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Nona Emissão do **CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“CSHG” ou “Administradora”)

CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
("Fundo", "HGCRI1" ou "CSHG Recebíveis Imobiliários FII")

CNPJ: 11.160.521/0001-22

ri.imobiliario@cshg.com.br

A área de Investimentos Imobiliários da CSHG 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, de recebíveis imobiliários, residencial para renda, renda urbana e varejo, e fundo de fundos. Ao final de julho de 2022 a carteira de investimentos administrada pela CSHG representava cerca de **R\$ 10,0 bilhões de reais** em valor de mercado.

Em abril de 2010, 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"); e (ii) auferir resultados com qualquer outro Ativo Imobiliário ou com Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em CRI.

Para dar continuidade ao processo de consolidação e crescimento do Fundo, adequando-o às oportunidades do mercado imobiliário, a CSHG anuncia a **Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário – FII** ("Oferta" ou "9ª Emissão").



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022).

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1

Características da Oferta & Cronograma

2

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

3

Política de Investimentos

4

Processo de Investimentos

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção 2 ‘Sumário do Fundo’, a partir da página 36 do Prospecto.

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 e pelas amortizações realizadas durante o período de apuração, conforme detalhado no Regulamento do Fundo (“Regulamento”).

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 pela Administradora por meio de “Reunião da Diretoria” realizada em 28 de agosto de 2009. A constituição e o funcionamento do Fundo foram aprovados pela CVM, sob o código 141-4, em 13 de janeiro de 2010. Até o momento, o Fundo já realizou 8 (oito) ofertas para distribuição pública de cotas, totalizando 14.666.944 (quatorze milhões, seiscentas e setenta e seis mil, novecentas e quarenta e quatro) Cotas emitidas e R\$ 1,5 bilhão (um bilhão e quinhentos milhões de reais) de volume captado.

No mercado secundário da B3, as cotas são negociadas sob o código HGCR11. No fechamento de julho de 2022, o valor unitário da cota do Fundo negociada a mercado era de R\$ 103,42, representando valor de mercado do Fundo de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão.

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 CRI, conforme a política de investimentos definida no Regulamento.

No fechamento de 29 de julho de 2022, o Patrimônio Líquido do Fundo estava 81,01% investido em CRIs, 15,49% em FIIs e 5,42% 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 reunidos em Assembleia Geral Extraordinária aprovaram, em 27 de julho de 2022, 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 RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, EM HIPÓTESE ALGUMA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.”

Coordenadoras

CREDIT SUISSE 

(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 apresentam as informações detalhadas dos produtos. Antes de aceitar a Oferta, leia o Prospecto e o Regulamento, em especial a seção Fatores de Risco, disponíveis no endereço eletrônico <https://imobiliario.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.

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

Características da Oferta

Objetivo	Os recursos da Oferta serão destinados, prioritariamente, para a aquisição de novos CRIs, sendo que os eventuais recursos remanescentes serão utilizados em conformidade com a política de investimentos definida no Regulamento.
Coordenadoras	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (Coordenadora Líder) e Credit Suisse (BRASIL) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, em conjunto.
Data de Início	06/09/2022
Data de Encerramento	Até 6 meses contados da divulgação do Anúncio de Início.
Valor Total da Oferta	Até R\$ 499.999.980,88
Valor de Emissão por Cota	R\$ 101,72
Valor por Cota com Custo	R\$ 103,93
Lote Adicional	Opção de Lote Adicional: 20% das Cotas inicialmente ofertadas.
Mínimo de Investimento	Aplicação mínima: 50 cotas (R\$ 5.086,00), exceto na possibilidade de exercício de direito de preferência e da opção de subscrição de sobras ou em caso de distribuição parcial ou realização de rateio.
Custo Unitário de Distribuição	Até 2,17% sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 2,21 por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 9ª 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.

(1) Para mais informações sobre as características da Oferta, vide seção 4 'Características da Oferta', a partir da página 54 do Prospecto e o Estudo sobre a Viabilidade, constante neste documento a partir do slide [22] e na forma do Anexo IV do Prospecto.

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

Características da Oferta e do Fundo

Valor Mínimo da Oferta	R\$ 20.000.084,68
Tipo de Distribuição	Primária
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Período de Exercício do Direito de Preferência	Período para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo na Data Base ou cessionários, no período indicado no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta.
Negociação das Cotas	As cotas são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3.
Público Alvo	A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais, que venham a aderir à Oferta Não Institucional, e aos Investidores Institucionais, que venham a aderir à Oferta Institucional.
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, nos termos do Regulamento.
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.

(1) Para mais informações sobre as características da Oferta, vide seção 4 'Características da Oferta', a partir da página 54 do Prospecto e o Estudo sobre a Viabilidade, constante neste documento a partir do slide [22] e na forma do Anexo IV do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis no item 4.7 'Cronograma Estimado das Etapas da Oferta', constante da página 71 do Prospecto.

Cronograma da Oferta

Eventos	Eventos	Datas Previstas ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
1	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	22/08/2022
2	Disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação de Aviso ao Mercado	22/08/2022
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	05/09/2022
4	Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Anúncio de Início	06/09/2022
5	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base Data Base do Direito de Preferência	12/09/2022
6	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	15/09/2022
7	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	23/09/2022
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	27/09/2022
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	28/09/2022
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/09/2022

(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 os itens 4.12 ("Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta") e 4.13 ("Suspensão ou Cancelamento da Oferta"), páginas 74 e 75 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis no item 4.7 'Cronograma Estimado das Etapas da Oferta', constante da página 71 do Prospecto.

Cronograma da Oferta

Eventos	Eventos	Datas Previstas ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
11	Início do Período de Opção de Subscrição das Sobras na B3 e no Escriturador	30/09/2022
12	Encerramento do Período de Opção de Subscrição das Sobras na B3	05/10/2022
13	Encerramento do Período de Opção de Subscrição das Sobras no Escriturador	06/10/2022
14	Data de Liquidação da Opção de Subscrição de Sobras Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Opção de Subscrição de Sobras	06/10/2022
15	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	07/10/2022
16	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	20/10/2022
17	Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	21/10/2022
18	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Investidores que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta	26/10/2022
19	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ⁽⁴⁾	26/10/2022
20	Data <u>estimada</u> para Conversão dos Recibos de Subscrição em Cotas ⁽⁵⁾	01/11/2022

(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 os itens 4.12 ("Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta") e 4.13 ("Suspensão ou Cancelamento da Oferta"), páginas 74 e 75 do Prospecto.

(4) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM nº 400 é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início. Não obstante, conforme descrito no Prospecto, 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 se espera que a Oferta se encerre na data acima indicada.

(5) Os recibos de Cotas se converterão em Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a data indicada é meramente uma estimativa, sendo que a efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022).

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1

Características da Oferta & Cronograma

2

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

3

Política de Investimentos

4

Processo de Investimentos

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção 2.6 'Perfil do Fundo', a partir da página 44 e na seção 11 'Anexos', ambas do Prospecto, especificamente no Estudo de Viabilidade, a partir da página 149 do Prospecto, constante do Anexo IV do Prospecto.

Características do Fundo

Foco em CRIs
*High Grade*¹

Gestão ativa de
recebíveis Imobiliários
(CRI e LCI)



Foco em títulos com
pagamento de **PMT**
mensal

Garantia Real de
Imóvel² em todas
as operações

R\$ 1,5 bilhão
de valor de mercado

+65.000
investidores

+ 12
anos de histórico

38 CRIs

Fonte: Economatica, CSHG (data base 29/07/2022). ¹High Grade: CRIs com baixo risco de crédito. ²Conforme exigido pela Política de Investimentos do Fundo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

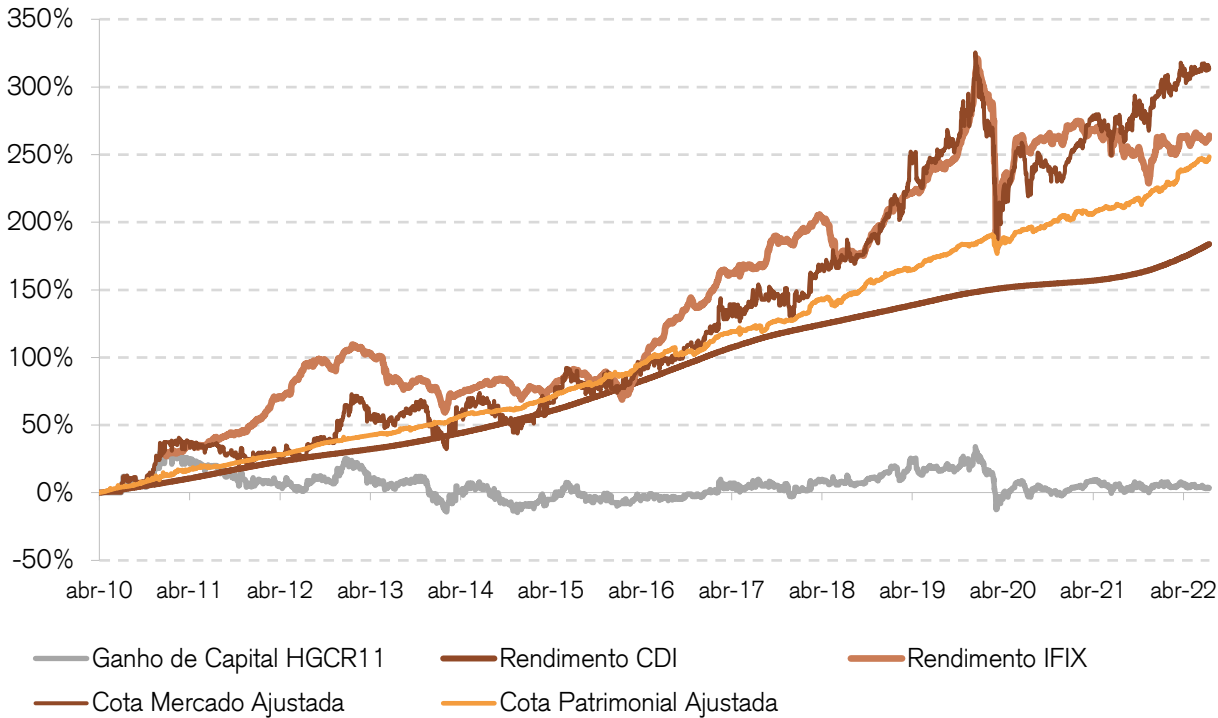
Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção 2.6 ‘Perfil do Fundo’, a partir da página 44 e na seção 11 ‘Anexos’, ambas do Prospecto, especificamente no Estudo de Viabilidade, a partir da página 149 do Prospecto, constante do Anexo IV do Prospecto.

Rentabilidade

Histórico de Rentabilidade (HGCR vs IFIX vs CDI)

Acumulado (até 29/07/22)	Mês	Ano	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos	Início IFIX*	Início HGCR11
HGCR11 ajustada	-0,8%	5,4%	9,1%	25,4%	19,2%	45,9%	64,0%	219,9%	314,0%
Cota Patrimonial ajustada	0,4%	7,0%	11,6%	17,6%	26,9%	41,5%	56,5%	203,5%	248,4%
IFIX	0,7%	0,3%	-0,4%	3,0%	5,8%	30,6%	36,2%	181,4%	*
CDI	1,0%	6,5%	9,4%	12,1%	16,8%	24,2%	33,0%	165,0%	184,0%
Retorno excedente a.a. HGCR11 ajustada vs IFIX									
		+5,1%	+9,5%	+22,4%	+13,4%	+15,2%	+27,8%	+38,5%	
Retorno Excedente Anualizado		+8,8%	+9,5%	+10,3%	+4,0%	+2,8%	+3,8%	+1,2%	
Cota Patrimonial/CDI		108%	123%	146%	160%	171%	171%	123%	
Retorno Excedente Anualizado		+0,8%	+2,1%	+2,4%	+2,8%	+3,3%	+3,3%	+1,2%	

Gráfico de Rentabilidade Histórica



Fonte: Economática. CSHG (data base 29/07/2022). *Data de início do IFIX.
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos, Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica,

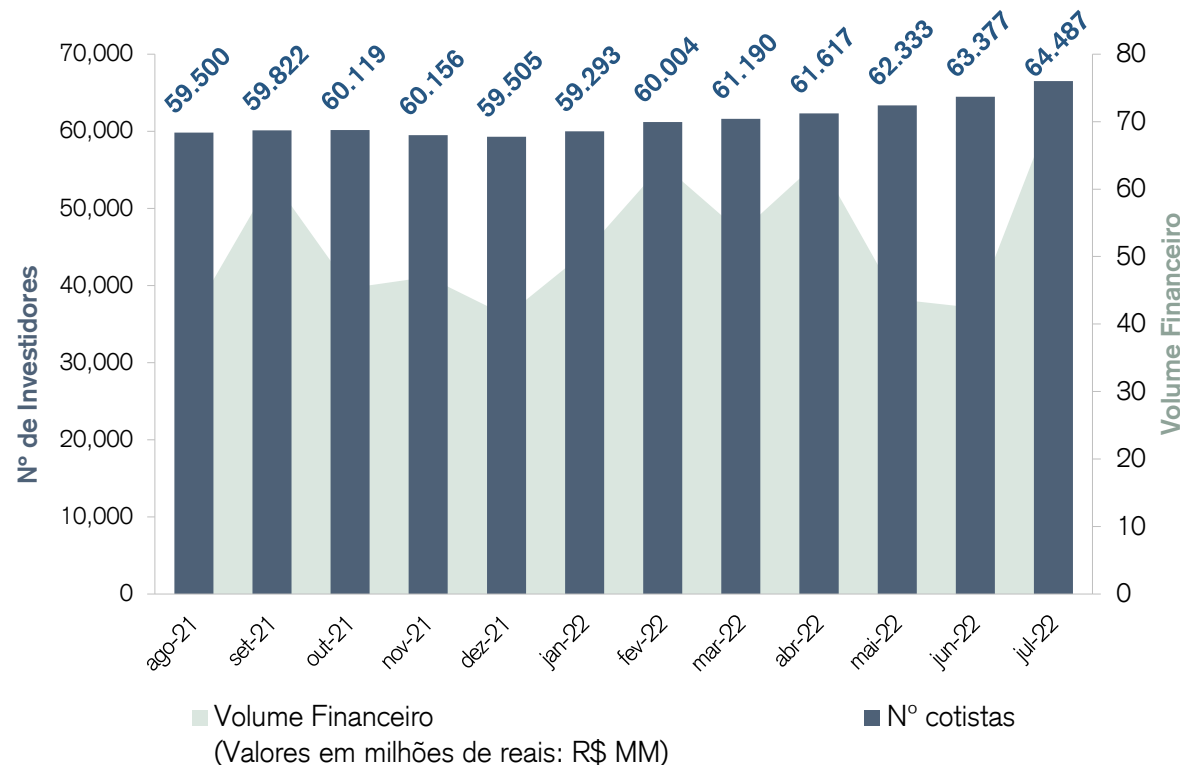
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção 2.6 'Perfil do Fundo', a partir da página 44 do Prospecto.

Investidores & Liquidez

Nº de Investidores



Liquidez



+R\$ 626 milhões

de volume financeiro negociado nos últimos 12 meses



+46,5%

de giro das cotas nos últimos 12 meses



+R\$ 3,4 milhões

de volume financeiro médio diário negociado em julho de 2022

Fonte: Economática, CSHG (data base 29/07/2022).

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos, Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica.

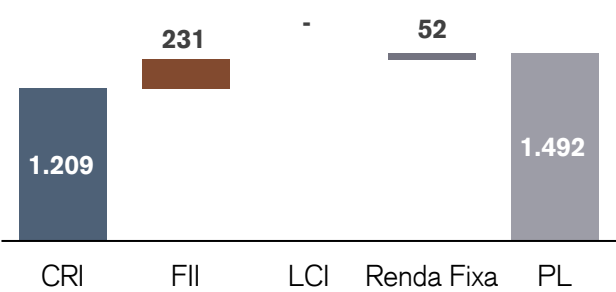
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção 2.6 ‘Perfil do Fundo’, a partir da página 44 e na seção 11 ‘Anexos’, ambas do Prospecto, especificamente no Estudo de Viabilidade, a partir da página 149 do Prospecto, constante do Anexo IV do Prospecto.

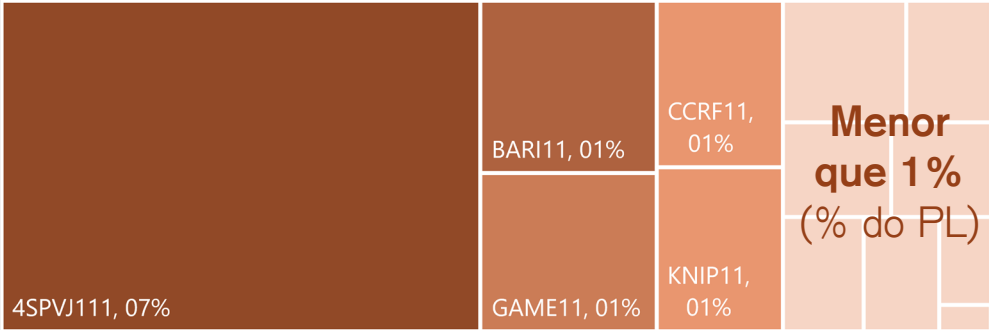
Carteira – Julho/22

Composição do Patrimônio Líquido

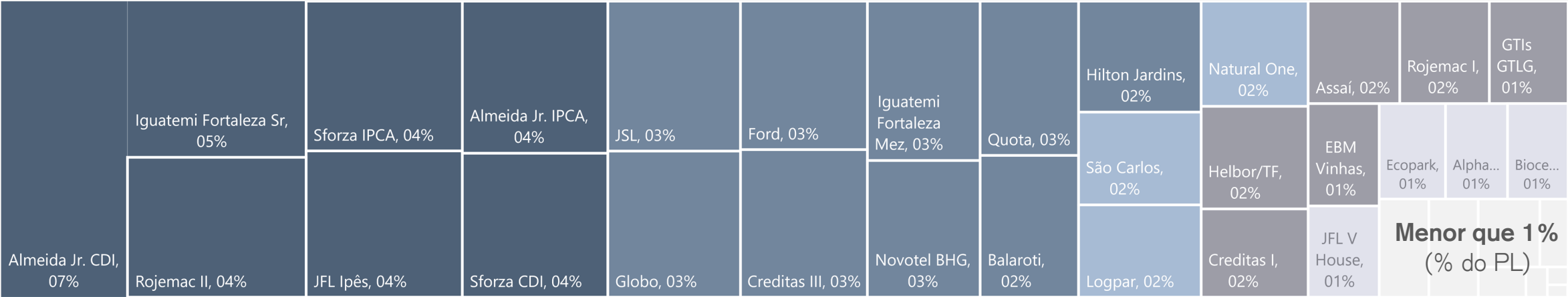


Ativo	Vol (R\$ MM)	Part, PL
CRI	1,209	81,0%
FII	231	15,5%
LCI	-	0,0%
Renda Fixa	52	3,5%
Outros	-	0,0%
Patrimônio Líquido	1,492	100%

Composição da Carteira FIIs (% do PL)



Composição da carteira de CRIs (% do PL)



Fonte: Economatica, CSHG (data base 29/07/2022).

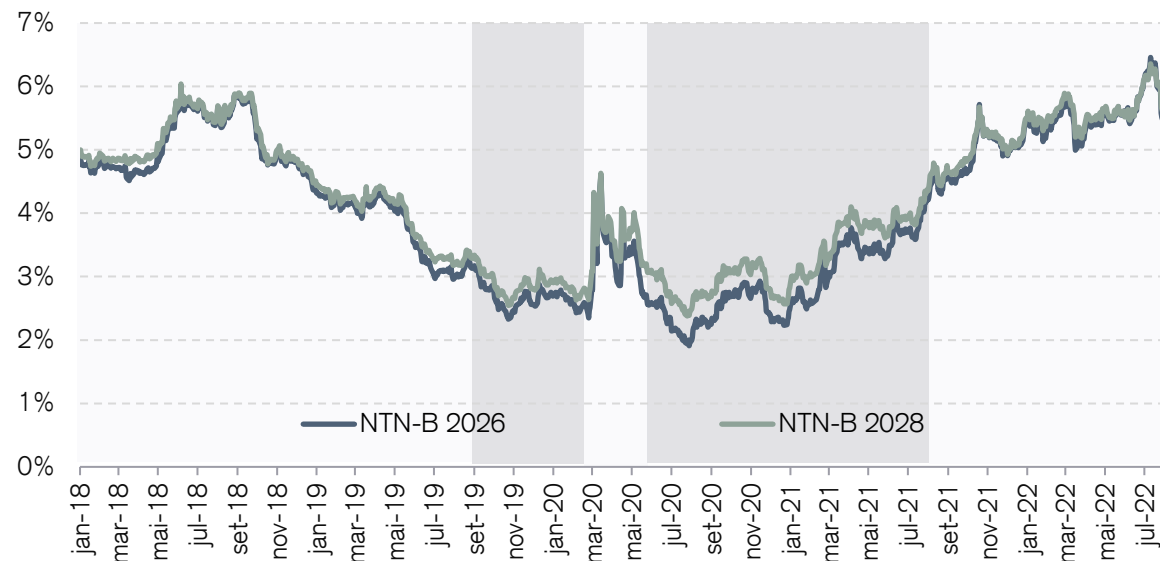
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção 11 'Anexos', especificamente no Estudo de Viabilidade, a partir da página 149 do Prospecto, constante do Anexo IV do Prospecto.

Posicionamento de Mercado

Taxas NTN-Bs



Período de maior liquidez de mercado;

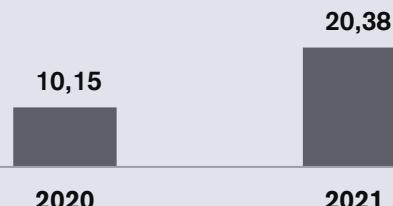
Período de menor liquidez de mercado;

Excesso de Liquidez impactou a precificação dos CRIs no mercado entre 2020 e 2021 – Gestão adotou uma postura mais defensiva frente aos títulos de mercado (IPCA principalmente);

Fonte: CSHG.

Volume de Emissões de Fundos de CRI

O ano de 2020 e 2021 foi marcado por grandes captações dos Fundos de CRIs no mercado (bilhões R\$);



Histórico de Emissões do HGCR

Mai-2019

5ª Emissão HGCR

Oferta de R\$ 157 MM

Demanda de

R\$ 300 MM - ICVM 476

Jul-2019

6ª Emissão HGCR

Oferta de R\$ 299 MM

Demanda de

R\$ 2,5 bilhões - Rateio

Nov-2019

7ª Emissão HGCR

Oferta de R\$ 389 MM

Demanda de

R\$ 7 bilhões - Rateio

Fev-2022

8ª Emissão HGCR

Oferta de R\$ 233 MM

Demanda de

R\$ 233 MM - ICVM 476

Ago-2022

9ª Emissão HGCR –

Oferta de R\$ 500 MM

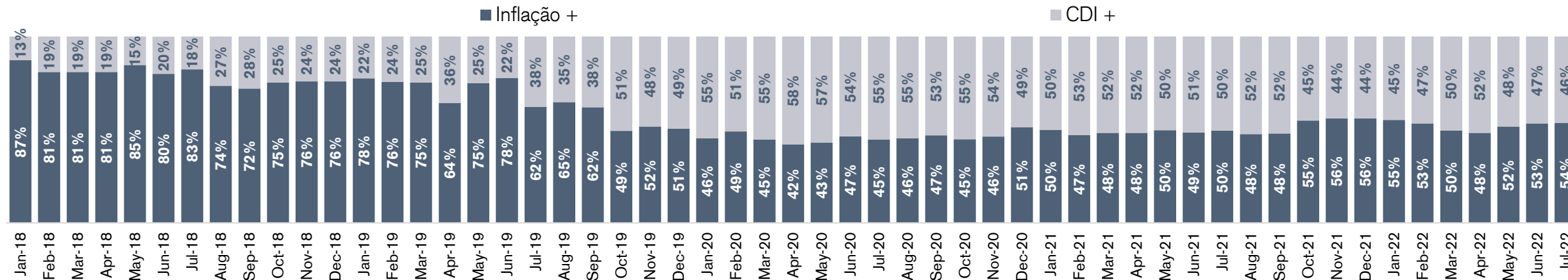
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

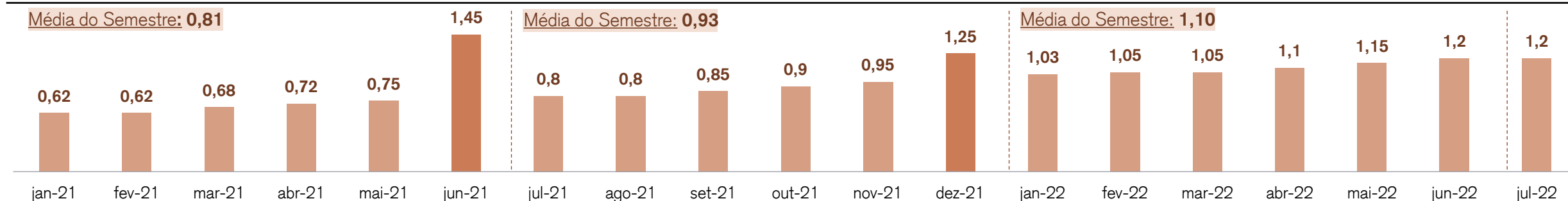
Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção 11 'Anexos', especificamente no Estudo de Viabilidade, a partir da página 149 do Prospecto, constante do Anexo IV do Prospecto.

Histórico de Alocação e Rendimentos do Fundo

Histórico Inflação x CDI (% Carteira de CRIs)



Histórico de Distribuição de Rendimentos desde 2021 (R\$/Cota)



Fonte: Economática, CSHG (data base 29/07/2022). Nos meses de junho e dezembro houve distribuição de rendimento extraordinária.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos, Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica.

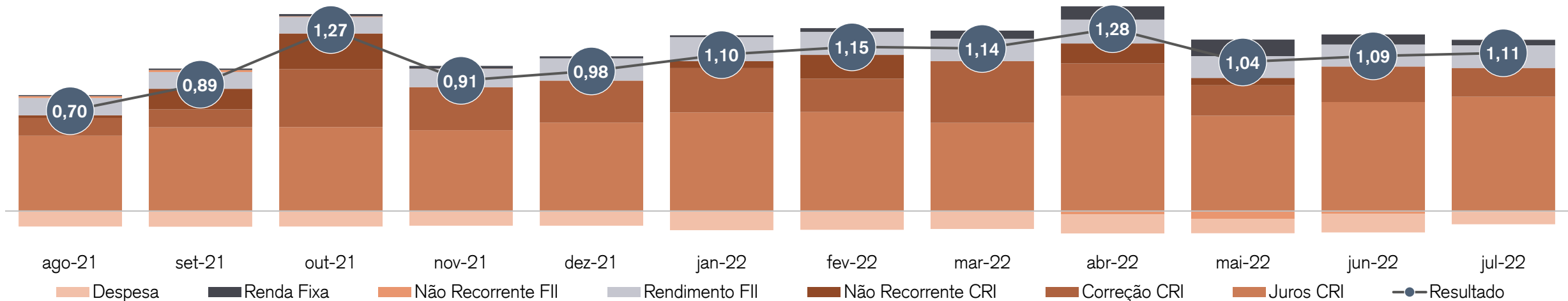
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção 2.6 ‘Perfil do Fundo’, a partir da página 44 do Prospecto.

Histórico de Resultado (últimos 12 meses)

ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22
Rendimento distribuído (R\$/cota)											
0,80	0,85	0,90	0,95	1,25	1,03	1,05	1,05	1,10	1,15	1,20	1,20
Saldo de resultado acumulado não distribuído (R\$/cota)											
0,50	0,54	0,91	0,87	0,60	0,67	0,77	0,84	0,93	0,68	0,57	0,47
Saldo de Inflação acruada nos CRIs (R\$/cota)*											
-	-	0,91	1,04	1,29	1,35	1,80	1,63	1,43	1,49	1,65	1,77



Fonte: Economática, CSHG (data base 29/07/2022). *Valores divulgados nos relatórios gerenciais a partir de outubro de 2021.
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos, Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022).

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1

Características da Oferta & Cronograma

2

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

3

Política de Investimentos

4

Processo de Investimentos

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV do Prospecto, a partir da página 149 do Prospecto.

Política de Investimentos (Regulamento)



➤ **CRI Corporativo com Rating**

➤ **CRI Corporativo com Rating no Devedor**

➤ **CRI Pulverizado Residencial**

➤ **CRI Sem Rating**

1 CRI Corporativo com Rating

2 CRI Corporativo com Rating no Devedor

4 CRI Pulverizado Residencial

3 CRI Sem Rating



Regulamento claro sobre constituição de garantias reais em 100% dos CRIs da carteira



Regulamento exige no mínimo 75% dos CRIs da carteira com rating independente



Critérios claros de *Loan to Value*, Saldo Máximo e Prazo Máximo

Consulte o Regulamento para verificar a política de investimento do Fundo incluindo limites e condições de investimentos em ativos financeiros. Fontes: Regulamento.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV do Prospecto, a partir da página 149 do Prospecto.

Detalhes da Política de Investimentos (Regulamento)

CRI Corporativo com Rating

- 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;
- 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,

CRI Corporativo com Rating no Devedor

- 1, Garantia real de Imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro;
- 2, Sociedade devedora ou garantidora deve possuir capital aberto, no Brasil ou no exterior;
- 3, *Rating* mínimo inicial da devedora, verificado na aquisição do CRI pelo Fundo, LTV e prazo máximo de acordo com a tabela abaixo:

Rating	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

- 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 ou garantidora auditado por uma empresa autorizada pela CVM;
- 6, Opinião legal emitida por escritório de advocacia, atestando que a devedora ou a garantidora é responsável pelo pagamento do CRI;

CRI Residencial

- 1, LTV máximo de 80%;
- 2, Prazo 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;
- 4, Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% do PL 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* prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 115% do valor da operação, na respectiva data de emissão;
- 7, *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro,

CRI Sem Rating (Até 25% do PL Fundo)

- 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 para verificar a política de investimento do Fundo incluindo limites e condições de investimentos em ativos financeiros. Fontes: Regulamento.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022).

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1

Características da Oferta & Cronograma

2

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

3

Política de Investimentos

4

Processo de Investimentos

5

Estudo de Viabilidade

6

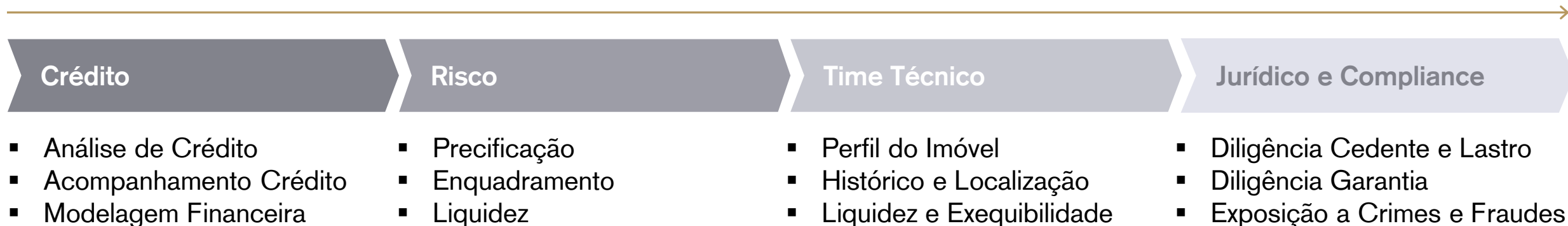
Fatores de Risco

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

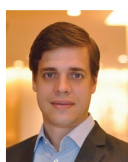
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV do Prospecto, a partir da página 149 do Prospecto.

Processo de Investimento



Comitê de Decisão



Augusto Martins
Gestor e Responsável
pela área de Fundos
Imobiliários



Bruno Margato
Responsável por ativos
de Logística, Renda
Urbana e Industrial



Pedro Galvão
Responsável por ativos de
Crédito Imobiliário, Fundo
de Fundos e Residencial



Sarita Costa
Responsável pela
Operação dos Fundos
Imobiliários

Decisão de Investimento

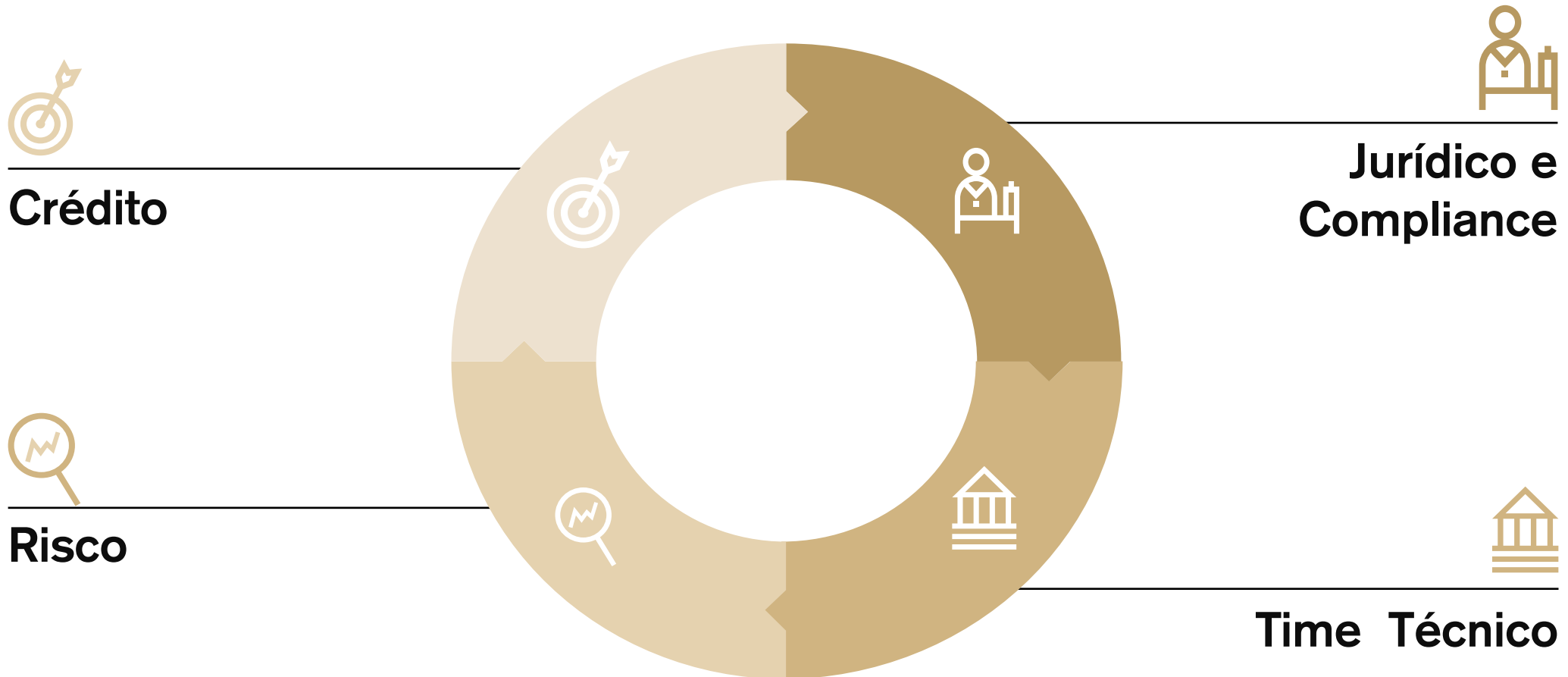
Fonte: Economatica. CSHG (data base 29/07/2022).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV do Prospecto, a partir da página 149 do Prospecto.

Processo de Investimento



Fonte: Economatica. CSHG (data base 29/07/2022).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022).

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1

Características da Oferta & Cronograma

2

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

3

Política de Investimentos

4

Processo de Investimentos

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV do Prospecto, a partir da página 149 do Prospecto.

Pipeline de Ativos que poderão ser adquiridos com os recursos da 9ª Emissão

Ativo	Investimento Máximo	Investimento (R\$)	Indexador	Juros (a,a,)	Setor	Concentração (% PL*)	% Recursos da Oferta	Amortização	Prazo (anos)
CRI 1	30,0	26,5	CDI	4,75%	Logístico	1,8%	5,3%	Mensal	10
CRI 2	20,0	17,0	IPCA	8,25%	Logístico	1,1%	3,4%	Mensal	10
CRI 3	40,0	35,0	IPCA	8,00%	Logístico	2,3%	7,0%	Mensal	10
CRI 4	25,0	22,0	IPCA	6,75%	Varejo	1,5%	4,4%	Mensal	10
CRI 5	120,0	106,0	IPCA	9,15%	Residencial	7,1%	21,2%	Mensal	10
CRI 6	70,0	62,5	CDI	5,00%	Residencial	4,2%	12,5%	Mensal	12
CRI 7	45,0	40,0	CDI	2,85%	Comercial	2,7%	8,0%	Mensal	10
CRI 8	21,0	18,0	IPCA	8,85%	Comercial	1,2%	3,7%	Mensal	5
CRI 9	15,0	15,0	CDI	3,80%	Varejo	1,0%	3,0%	Mensal	8
CRI 10	25,0	20,0	IPCA	6,50%	Residencial	1,3%	4,0%	Mensal	10
CRI 11	17,0	15,0	IPCA	6,70%	Varejo	1,0%	3,0%	Mensal	8
CRI 12	25,0	22,0	IPCA	6,12%	Varejo	1,5%	4,4%	Mensal	10
CRI 13	20,0	18,0	CDI	3,50%	Logístico	1,2%	3,6%	Mensal	10
CRI 14	85,0	77,0	CDI	3,00%	Logístico	5,2%	15,4%	Mensal	10
CRI 15	7,0	6,0	CDI	1,50%	Residencial	0,4%	1,2%	Mensal	10
Total	565,0	500,0	-	-	-	33,5%	100%	-	-

Fonte: Economatica. CSHG (data base 29/07/2022). O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. Os dados das tabelas inseridas no estudo são meramente informativos e foram produzidos 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 presentes neste material técnico são baseadas em simulações, e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste estudo de viabilidade, do prospecto e do regulamento – em especial, da seção “Fatores de risco”, antes de investir seus recursos.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV do Prospecto, a partir da página 149 do Prospecto.

Carteira de CRIs – Antes e depois da 9ª Emissão

	Carteira Atual		Pipeline		Após 9ª Emissão
Total CRIs e FIs (Ativos Alvo)	52 Ativos R\$ 1,44 bilhão	+	15 Ativos (CRIs) R\$ 500 milhões		67 Ativos R\$ 1,94 bilhão
% do PL em Ativos Alvo	96,5%		100%	=	97,4%
Remuneração Média CRIs	CDI + 3,5% (46% CRIs) Inflação + 7,2% (54% CRIs)	+	CDI + 3,7% (49% CRIs) Inflação + 8,1% (51% CRIs)		CDI + 3,6% (47% CRIs) Inflação + 7,5% (53% CRIs)

Fonte: Economatica. CSHG (data base 29/07/2022). A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de resultados futuros. Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor. Os dados das tabelas inseridas no estudo são meramente informativos e foram produzidos 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 presentes neste material técnico são baseadas em simulações, e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste estudo de viabilidade, do prospecto e do regulamento – em especial, da seção “Fatores de risco”, antes de investir seus recursos.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV do Prospecto, a partir da página 149 do Prospecto.



Projeção Financeira Pós Oferta

Premissas IPCA e CDI	Final de 2022	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23
IPCA a,m,	6,86%	-0,19%	0,48%	0,54%	0,55%	0,60%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
CDI a,a,	13,65% a,a,	13,65%	13,65%	13,65%	13,65%	13,65%	13,65%	13,65%	13,65%	13,65%	13,65%	13,65%
Resultado Mensal (R\$ MM)	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23
Receita de CRIs	14,68	18,22	17,67	18,15	19,02	21,09	22,05	22,10	22,15	23,01	22,09	21,61
Receita de FIIs	2,25	1,91	2,84	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91
LCIs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos Públicos	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Caixa	0,32	0,06	1,06	2,02	1,45	0,67	0,59	0,60	0,50	0,50	0,50	0,32
Total Receitas	20,58	21,62	21,26	23,08	24,59	24,77	24,73	24,79	25,55	24,64	24,15	20,58
Total Despesas	(1,48)	(1,48)	(1,71)	(1,85)	(1,85)	(1,86)	(1,86)	(1,88)	(1,86)	(1,87)	(1,88)	(1,48)
Resultado Operacional	16,23	19,10	19,96	17,37	21,23	22,74	22,91	22,87	22,91	23,69	22,76	22,27
Ots cotas	14.666.944	14.666.944	14.666.944	14.666.944	19.544.993	19.544.993	19.544.993	19.544.993	19.544.993	19.544.993	19.544.993	19.544.993
Resultado/Cota (R\$)	1,11	1,30	1,36	1,18	1,09	1,16	1,17	1,17	1,17	1,21	1,16	1,14
Resultado/Cota (R\$)	Média R\$/Cota 2S22: 1,20						Média R\$/Cota 1S23: 1,17					

Fonte: B3, CSHG, Data base: 29/07/2022. Projeção de resultados considera apenas ganhos de capital já esperados pela gestão.

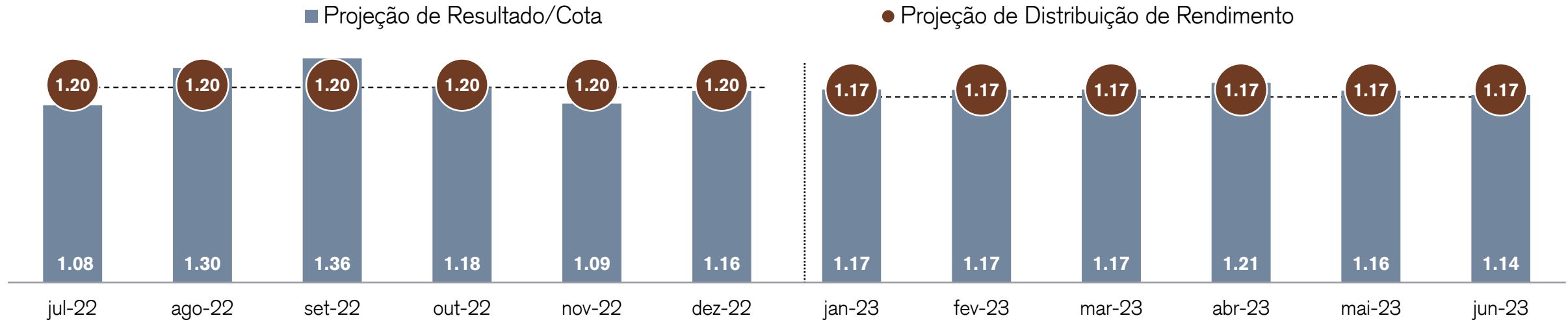
Os dados das tabelas inseridas no estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações, e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste estudo de viabilidade, do prospecto e do regulamento – em especial, da seção “Fatores de risco”, antes de investir seus recursos.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV do Prospecto, a partir da página 149 do Prospecto.

Projeção Financeira Pós Oferta



+50

CRIs na carteira
do Fundo após
a 9ª Emissão



~14%

Dividend Yield
Projetado após
a 9ª Emissão



+97%

de alocação esperada
em Ativos Alvo após a
9ª Emissão



Potencial de
Retorno adicional
com receitas não-
recorrentes

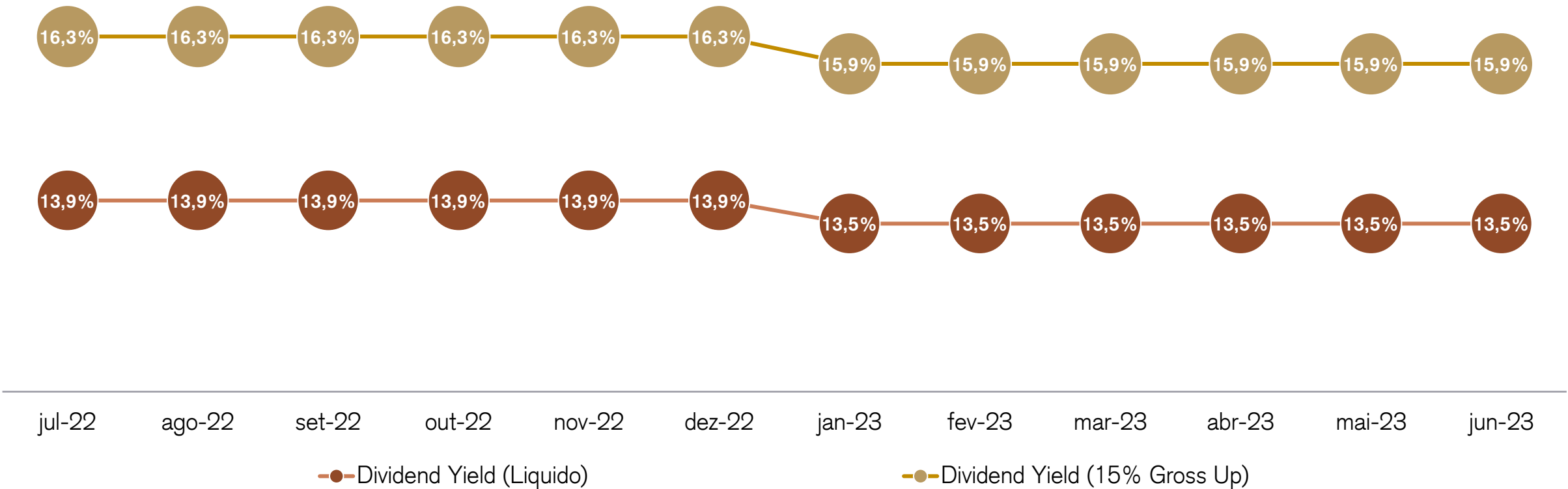
Os dados das tabelas inseridas no estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações, e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste estudo de viabilidade, do prospecto e do regulamento – em especial, da seção “Fatores de risco”, antes de investir seus recursos.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022). As informações abaixo estão disponíveis na seção no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV do Prospecto, a partir da página 149 do Prospecto.

Dividend Yield Projetado



Os dados das tabelas inseridas no estudo são meramente informativos e foram produzidos 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 presentes neste material técnico são baseadas em simulações, e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste estudo de viabilidade, do prospecto e do regulamento – em especial, da seção “Fatores de risco”, antes de investir seus recursos.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022).

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1

Características da Oferta & Cronograma

2

CSHG Recebíveis Imobiliários FII

3

Política de Investimentos

4

Processo de Investimentos

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

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

Fatores de risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimentos e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo 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 sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

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

Fatores de risco

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema pode ou poderá causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

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

Fatores de risco

Risco de mercado

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. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Fatores de risco

Risco de mercado

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. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Fatores de risco

Risco de mercado

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo.

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.

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

Fatores de risco

Risco de mercado

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da recepção pelo Fundo dos valores que lhe 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.

A Administradora não é responsável pela solvência dos devedores dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

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

Fatores de risco

Risco de mercado

Adicionalmente, os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

O Fundo investe em títulos e valores mobiliários que apresentam baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. Desta forma, existe a possibilidade, caso o Fundo necessite de caixa imediato, que este venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos.

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

Fatores de risco

Risco de mercado

Adicionalmente, os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

O Fundo investe em títulos e valores mobiliários que apresentam baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. Desta forma, existe a possibilidade, caso o Fundo necessite de caixa imediato, que este venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos.

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

Fatores de risco

Risco tributário na data do Prospecto

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, de criação de novos tributos, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou de revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade à Administradora caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo, estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

São isentos de tributação os rendimentos auferidos pelo Fundo no investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. No entanto, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

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

Fatores de risco

Risco tributário na data do Prospecto

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

Fatores de risco

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472, o Código ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, suas condições de funcionamento, seu desempenho, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Ainda, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

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

Fatores de risco

Risco jurídico

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 de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Ainda, o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de remuneração dos valores mobiliários que compõem sua carteira, lastreado em recebíveis devidos por locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o Fundo poderá ser afetado adversamente.

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

Fatores de risco

Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta

Caso não seja subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo que o Investidor que já tiver exercido seu Direito de Preferência ou Opção de Subscrição das Sobras ou subscrito Cotas no âmbito da Oferta, terá devolvidos os valores já liquidados, acrescidos de rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for menor entre (a) 77,5% (setenta e sete vírgula cinco por cento) da variação do CDI; e (b) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados pro rata temporis, desde a respectiva Data de Liquidação, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação, de forma que o Investidor não receberá Cotas em razão dos recursos por ele integralizados, o que poderá trazer prejuízos financeiros para o Investidor, em comparação com outros investimentos que ele poderia ter realizado no período.

Adicionalmente, caso seja atingido o Valor Mínimo, mas não seja atingido o Valor da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuída será equivalente às Cotas efetivamente subscritas, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

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

Fatores de risco

Risco de concentração

O Fundo destinará os recursos captados em sua 9ª Emissão de Cotas para a aquisição de ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em assembleia geral e autorizadas pela CVM, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros empreendimentos imobiliários.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de ativos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esses ativos. Nesta hipótese, poderá ocorrer a concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472.

Os cotistas do Fundo aprovaram, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 28 de junho de 2019, por meio do quórum de votação de 32,39% (trinta e dois vírgula trinta e nove por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a prática dos seguintes atos:

I. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo de CRI estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, sendo que a matéria não inclui a aquisição de CRIs em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação, as quais continuarão vedadas;

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

Fatores de risco

Risco de potencial conflito de interesse

II. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de renda fixa geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas; e

III. Nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a utilização da Administradora e de quaisquer instituições integrantes do grupo econômico da Administradora como intermediários nas negociações de valores mobiliários da carteira do Fundo, sendo que tal contratação será realizada em condições equitativas de mercado e no melhor interesse do Fundo.

Nos termos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, caso a Administradora venha a entender que, após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, houve alteração significativa de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo, a Administradora poderá: (i) convocar nova assembleia para que os Cotistas do Fundo voltem a deliberar acerca da possibilidade de o Fundo realizar tais operações, ou (ii) simplesmente deixar de realizar, após o encerramento da Oferta, as operações acima mencionadas.

Adicionalmente, em linha com o descrito no Prospecto, 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. No entanto, 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.

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

Fatores de risco

Risco de potencial conflito de interesse

Ainda, conforme mencionado no item 6 “Estudo de Viabilidade”, no âmbito desta 9ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo. Assim, 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. Para mais informações, consultar o fator de risco 7.32. “Informações Contidas no Estudo de Viabilidade”.

Risco relativo 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, de 27 de agosto de 2009, 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.

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

Fatores de risco

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá aplicar seus recursos em CRI, os quais poderão ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais 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 MP nº 2.158-35/01, 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, ainda, 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”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

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

Fatores de risco

Risco relativo 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.

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

Fatores de risco

Risco relativo 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.

Risco de pré-pagamento

Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Administradora de outros imóveis ou títulos e valores mobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Administradora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou por qualquer prestador de serviços do Fundo, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

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

Fatores de risco

Risco de 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. 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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
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.

Risco de propriedade das Cotas e não dos 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 relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito desta 9ª 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.

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

Fatores de risco

Risco do uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos, e existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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.

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., atualmente denominada Planeta Securitizadora S.A. (“PlanetaSec”). Estes CRI foram adquiridos pelo Fundo em 09 de abril de 2013 e possui como lastro financiamento da expansão do Shopping Goiabeiras.

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

Fatores de risco

Risco de decisões judiciais desfavoráveis no caso Shopping Goiabeiras

Tais CRI, no valor de R\$ 15.387,75 (quinze mil, trezentos e oitenta e sete reais e setenta e cinco centavos), correspondiam a 0,0010% (dez décimos de milésimo por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data de 29 de julho de 2022. Considerando a subscrição de todas as cotas da 9ª Emissão do Fundo, tais CRI corresponderão a 0,0008% (oito décimos de milésimo por cento) do novo Patrimônio Líquido do Fundo.

A 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, distribuída 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").

O 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.

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, atualmente denominada PlanetaSec, bem como o credor/exequente Fundo NPL apresentaram embargos de declaração.

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

Fatores de risco

Risco de decisões judiciais desfavoráveis no caso Shopping Goiabeiras

Em 05 de fevereiro de 2018, o Tribunal de Justiça de São Paulo julgou os embargos de declaração opostos pela GaiaSec, atualmente denominada PlanetaSec 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 exequentes 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 perdas parciais do investimento no CRI, bem como perda integral, caso o fluxo de recursos destinados a sua liquidação por qualquer razão cesse integralmente e não se obtenha êxito na excussão de nenhuma das garantias da operação.

Independentemente do acima exposto, o Shopping vem sofrendo elevada concorrência local de outros shoppings, o que tem impactado significativamente o desempenho comercial e, por sua vez, financeiro do empreendimento. A queda significativa do resultado operacional do shopping ao longo do ano de 2019 culminou na insuficiência de fluxo de caixa gerado pelo empreendimento para quitar as parcelas mensais previstas na documentação do CRI, de forma que, diante da iminente inadimplência do CRI, os detentores dos CRIs definiram em assembleia realizada no dia 28 de outubro de 2019 que, entre outras questões, seria dada carência integral nos pagamentos do CRI até dezembro de 2020, inclusive.

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

Fatores de risco

Risco de decisões judiciais desfavoráveis no caso Shopping Goiabeiras

Vencida a carência em janeiro de 2021, e diante de um cenário operacional ainda pior e agravado pelos efeitos da pandemia, o shopping continuou incapaz de honrar com as obrigações do CRI, de forma que este permanece inadimplente desde então. Em janeiro de 2021, os detentores do CRI buscaram renegociar novamente o CRI junto ao devedor, sem sucesso até então. Ocorre que em 24 de janeiro de 2021, a PlanetaSec, recebeu carta de citação, do poder judiciário do Estado do Mato Grosso, tendo em vista a demanda nº 1058513-37.2020.8.11.0041, onde a empresa Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda., postula: (i) revisão contratual para que as parcelas remanescentes dos CRI sejam exigidas até o limite do excedente do caixa do Shopping Goiabeiras, não podendo ser exigidas nos meses em que não tiver resultado positivo ou tiver resultado inferior ao da parcela, e requer a antecipação da tutela para que os réus, fiquem impedidos de declararem o vencimento antecipado do saldo devedor dos CRI; (ii) reconhecimento de possíveis prejuízos causados pela nova administração do Shopping; (iii) revisão sobre a forma da aplicação dos juros; e (iv) substituição do IGP-M pelo INPC como índice de correção monetária. Importante informar que o pedido liminar de tutela antecipada para impedir que seja declarado o vencimento antecipado do saldo devedor do lastro, com vencimento a partir de janeiro de 2021, bem como a abstenção de promover a excussão de garantias fiduciárias dos lastros até o julgamento final da ação foi indeferido, a ação judicial continua em trâmite e a gestão permanece acompanhando a evolução do caso e manterá os investidores do Fundo atualizados de qualquer novidade por meio dos relatórios gerenciais mensalmente divulgados.

Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um ativo específico para investimento, tendo ainda que selecionar ativos para investir, podendo, portanto, não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, sendo permitido, ainda, que a Administradora, sem prévia anuência dos Cotistas, adquira ativos para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem na Política de Investimentos disposta no Regulamento.

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

Fatores de risco

Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um ativo específico para investimento, tendo ainda que selecionar ativos para investir, podendo, portanto, não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, sendo permitido, ainda, que a Administradora, sem prévia anuência dos Cotistas, adquira ativos para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem na Política de Investimentos disposta no Regulamento.

Além disso, embora o Estudo de Viabilidade constante do Anexo IV ao Prospecto apresente determinadas possibilidades de ativos analisados que poderão ser adquiridos utilizando-se os recursos da 9ª Emissão, pode ser que tais ativos não venham a ser adquiridos pelo Fundo, por diversos motivos, sendo certo que não há, na presente data, qualquer proposta vinculante para aquisição de referidos ativos.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das cotas do Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Além disso, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Na hipótese descrita no parágrafo anterior, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo dos interesses do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

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

Fatores de risco

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora e as demais Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Informações contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto.

Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Escriturador

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Escriturador poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento.

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

Fatores de risco

Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Escriturador

Caso a substituição da Administradora não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relativo ao início de negociação das Novas Cotas após o encerramento da Oferta

As novas Cotas objeto da presente 9ª Emissão somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, depois de, cumulativamente, ser (i) divulgado o Anúncio de Encerramento, (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito, e (iii) obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. 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 no Prospecto 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.

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

Fatores de risco

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de alterações na Lei do Inquilinato

Uma parcela das receitas do Fundo decorre da securitização de direitos creditórios oriundos de créditos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

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

Fatores de risco

Risco relativo à emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos financeiros e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de ativos financeiros e/ou títulos e valores mobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

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

Fatores de risco

Risco decorrente da prestação dos serviços de administração para outros fundos de investimento

A Administradora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de administração e gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de administradora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Administradora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento feitos perante tais Instituições Participantes da Oferta

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo da Coordenadora Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pela Coordenadora Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(s) Participante(s) da Oferta em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e/ou Ordens de Investimento que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem quaisquer acréscimos pelo Fundo.

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

Fatores de risco

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas no Brasil. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor da Coordenadora Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relacionado à concorrência na aquisição de ativos

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta ou indireta de ativos financeiros e/ou títulos e valores mobiliários enquadrados na Política de Investimentos do Fundo. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais ativos de outros players do mercado, poderá enfrentar dificuldades na respectiva aquisição, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência.

Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em ativos financeiros e/ou títulos e valores mobiliários ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

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

Fatores de risco

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas no Brasil. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor da Coordenadora Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relacionado à concorrência na aquisição de ativos

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta ou indireta de ativos financeiros e/ou títulos e valores mobiliários enquadrados na Política de Investimentos do Fundo. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais ativos de outros players do mercado, poderá enfrentar dificuldades na respectiva aquisição, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência.

Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em ativos financeiros e/ou títulos e valores mobiliários ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

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

Fatores de risco

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar em perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, 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. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Risco operacional

Os recursos do Fundo poderão ser investidos em títulos e valores mobiliários. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade da Administradora na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas, por parte da Administradora, dos títulos e valores mobiliários, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

Fatores de risco

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio (MERS) e a Síndrome Respiratória Aguda Grave (SARS), inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento imobiliário, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos-alvo da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Risco relacionado à pandemia do Coronavírus

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, na China, tendo sido classificado como pandemia em 30 de janeiro de 2020 pela Organização Mundial da Saúde. O Brasil, assim como outros países, tem enfrentado impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a COVID-19, dentre eles elevada volatilidade na precificação dos ativos financeiros. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados das operações do Fundo, culminando em impactos negativos na rentabilidade das Cotas do Fundo.

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

Fatores de risco

Outros riscos

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 do 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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
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:

Coordenadoras: <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgcr/> - clicar na seção “9ª Emissão” e localizar o documento requerido;

Na CVM: <http://www.cvm.gov.br> – até a obtenção do registro da Oferta, na página principal, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, localizar o documento requerido;

Na CVM: <http://www.cvm.gov.br> – após a obtenção do registro da Oferta, na página principal, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “–2022 - Entrar”, acessar “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, localizar o documento requerido

Na B3: www.b3.com.br – na página principal, clicar em “Produtos e Serviços”, clicar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, clicar em “Fundos”, selecionar “CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, localizar o documento requerido.

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

Divulgação de Informações

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da 9ª 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 <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgcr/> - clicar na seção “9ª Emissão” e localizar o documento requerido 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: imobiliario.cshg.com.br

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

O PRESENTE INFORMATIVO CONSISTE EXCLUSIVAMENTE EM MATERIAL PUBLICITÁRIO.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Atendimento a investidores – E-mail: ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria – DDG: 0800 77 20 100

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022).

Coordenadoras

CREDIT SUISSE 

Investidor institucional

imobiliario.cshg.com.br

Investidor não institucional

imobiliario.cshg.com.br

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
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 coordenadora líder da Oferta (“Coordenadora Líder”) e pela Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (“Coordenadora Contratada”, e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as “Coordenadoras”) com base nas informações disponibilizadas pela Administradora do Fundo, para a Oferta Pública de Distribuição das cotas da Nona Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário - FII, constituído nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações (“Instrução CVM 472”).
- Os documentos relativos à Oferta foram protocolados na CVM em 22 de agosto de 2022, em conformidade com a Instrução CVM 472 e com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”).
- Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste material, terão os significados a eles atribuídos no Prospecto.
- Este material foi elaborado nos termos previstos na Instrução CVM nº 400, Código ANBIMA, Ofício-Circular nº 01/2021-CVM/SRE e, nos termos da Deliberação nº 818 da CVM, de 30 de abril de 2019, está dispensado de aprovação prévia pela CVM, tendo sido encaminhado à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua respectiva utilização.
- As informações constantes deste material estão em consonância com o Prospecto e com o Regulamento do Fundo, mas não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimentos do Fundo, bem como às disposições do Prospecto e do Regulamento que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto, antes de qualquer decisão sobre o investimento nas cotas do Fundo. As Coordenadoras não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.
- O presente Material Publicitário não constitui recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários.
- Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, 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 poderá ser obtido junto às Coordenadoras, à CVM ou à B3.
- Considerações sobre estimativas e declarações futuras: quaisquer expectativas, previsões e estimativas aqui contidas são previsões e se baseiam em certas premissas que a Administradora considera razoáveis. Expectativas são, por natureza, especulativas, e é possível que algumas ou todas as premissas em que se baseiam as expectativas não se concretizem ou difiram substancialmente dos resultados efetivos. Nesse sentido, as expectativas são apenas estimativas. Resultados efetivos podem diferir das expectativas, e tais diferenças podem acarretar prejuízo para o Fundo e para seus cotistas.
- 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 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, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

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

- Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 65.
- 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 e do Regulamento 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 e no Prospecto.
- Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimentos, 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.
- **O PROSPECTO DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA INVESTIMENTO NAS COTAS, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS.**

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

- RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO 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 É 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 ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” ATUALMENTE VIGENTE.
- 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 PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS.
- 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, A PARTIR DA PÁGINA [83].
- A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.
- 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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
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 INVESTIMENTOS, 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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (14/09/2022).

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores Mobiliários S.A. (“Credit Suisse Hedging-Griffo”). Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de investimento não contam com a Garantia do Administrador do fundo, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. O investimento pelo Fundo em determinados valores mobiliários e ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 –

11º andar, 13º e 14º andares (parte)

São Paulo | SP | Brasil 04542-000

imobiliario.cshg.com.br

Atendimento a investidores

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100



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