

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (10/06/2019). As informações abaixo estão disponíveis na capa do Prospecto Definitivo.



Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Quinta Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

CSHG LOGÍSTICA FII (“Fundo”, “HGLG11” ou “CSHG Logística FII”)

CNPJ: 11.728.688/0001-47

list.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 e de recebíveis imobiliários. Ao final de abril de 2019, a carteira de investimentos administrada pela CSHG representava cerca de **R\$ 3,6 bilhões**.

Em junho de 2010, tiveram início as operações do CSHG Logística FII, que tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à Política de Investimentos do Fundo.

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 das Cotas da 5ª Emissão do CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Oferta” ou “5ª Emissão”)**.

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

Características do Fundo

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 no semestre.(1)

Negociação de cotas

As cotas do Fundo são listadas na B3, sob o código "HGLG11".(2)

Taxa de administração

0,60% 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.

Comunicação com investidores

Informativos de rentabilidade mensal e relatórios gerenciais mensais.

Base legal

O Fundo e a Oferta 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%.

As atividades do CSHG Logística - FII tiveram início em junho de 2010, quando foi finalizada a oferta pública de cotas da primeira emissão. Em março de 2011, o Fundo concluiu a segunda emissão, atingindo volume total captado de mais de R\$ 160 milhões (cento e sessenta milhões de reais). Em fevereiro de 2012 foi concluída a terceira emissão de cotas, no volume de aproximadamente R\$ 200 milhões (duzentos milhões de reais). Em março de 2018 foi concluída a quarta emissão de cotas, no volume de aproximadamente R\$ 540 milhões (quinhentos e quarenta milhões de reais). Com as quatro emissões realizadas até o momento, o Fundo atingiu um volume captado de aproximadamente R\$ 1 bilhão (um bilhão de reais). No mercado secundário da B3 as cotas são negociadas sob o código HGLG11. No fechamento de abril de 2019, o valor unitário da cota do Fundo era de R\$ 157,50 (cento e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), representando valor de mercado do Fundo de R\$ 1.241.311.050,00 (um bilhão duzentos e quarenta e um milhões trezentos e onze mil e cinquenta reais), e um patrimônio líquido médio dos últimos 12 (doze) meses de R\$ 931.661.226,84 (novecentos e trinta e um milhões seiscentos e sessenta e um mil e duzentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos).

Atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos, e com o objetivo de proporcionar ao Cotista rentabilidade através da distribuição de rendimentos advindos, principalmente, dos contratos de locação, o Fundo constituiu uma carteira de investimentos diversificada tanto em quantidade de imóveis, como em localização dos empreendimentos e características dos locatários e dos respectivos contratos de locação. Os processos de aquisição, locação e alienação dos imóveis são conduzidos pela equipe de Gestão de Investimentos Imobiliários da Administradora, com objetivo de apropriar para o Fundo, de forma ativa e atenta às características de mercado, as boas oportunidades de investimento.

No encerramento de abril de 2019, o patrimônio líquido do Fundo estava 66% (sessenta e seis por cento) investido em imóveis, proporção esta que não inclui a aquisição do ativo Fedex Guarulhos, concluída no dia 14 de maio de 2019, nem em ativos imobiliários investido por meio de Cota de Fundos de Investimento Imobiliários.

Acreditando no potencial do mercado e com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, os Cotistas aprovaram em 07 de maio de 2019, em Assembleia Geral de Cotistas, a realização da Oferta.

A presente Oferta está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Fundo vem avaliando e realizando. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas no Estudo de Viabilidade, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manutenção de um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, tão logo a totalidade dos recursos seja alocada nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

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

COORDENADORA LÍDER

CREDIT SUISSE
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

COORDENADORA CONTRADA

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 do Fundo apresentam as informações detalhadas dos produtos. Antes de aceitar a Oferta, leia o Prospecto e o Regulamento do Fundo, em especial a seção Fatores de Risco, disponíveis no endereço eletrônico www.cshg.com.br. (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) A isenção de imposto de renda nos rendimentos distribuídos é concedida a pessoas físicas somente se (i) o Fundo de Investimento Imobiliário possuir no mínimo 50 cotistas; (ii) a aplicação de cada cotista representar um volume inferior a 10% do Fundo; e (iii) as cotas forem exclusivamente negociadas em Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado.

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

Características da Oferta¹

| | |
|---------------------------------|--|
| Objetivo | Os recursos a serem obtidos com a 5ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedçam a Política de Investimento e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo. |
| Coordenadoras | Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (Coordenadora Líder), Credit Suisse (BRASIL) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários |
| Data de Início | 10/06/2019 |
| Data de Encerramento | 24/07/2019 |
| Valor da Oferta | R\$ 549.999.873,84, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. |
| Valor de Emissão por Cota | R\$ 137,47, sem considerar o custo unitário de distribuição. |
| Lote Adicional | A quantidade de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em até 20% |
| Montante Mínimo de Investimento | Investimento mínimo: 100 cotas (equivalentes ao investimento mínimo de R\$ 13.747,00), exceto com relação ao exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo. |
| Custo Unitário de Distribuição | Percentual fixo de 4% sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 5,50 por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 5ª Emissão e o Valor 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 maiores informações sobre as características da Oferta, vide seção 4 'Características da Oferta', a partir da página 66 do Prospecto.

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

Características da Oferta¹

| | |
|--|--|
| Montante Mínimo | R\$ 100.000.077,04, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. |
| Tipo de Distribuição | Primária |
| Regime de Colocação | Melhores Esforços |
| Período de Exercício do Direito de Preferência | Será de 10 (dez) Dias Úteis contados do 5º (quinto) Dia Útil da divulgação do Anúncio de Início |
| 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 a Oferta Não Institucional, e aos Investidores Institucionais, que venham a aderir a Oferta Institucional. |
| Taxa de Administração | Taxa de Administração equivalente a 0,60% 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 Ingresso e Saída | Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores. |
| Distribuição de Rendimentos | O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento |

(1) Para maiores informações sobre as características da Oferta, vide seção 4 'Características da Oferta', a partir da página 66 do Prospecto.

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

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Logística FII

3

Mercado industrial e logístico

4

Processo de Investimento

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

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

Cronograma da Oferta

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ^{(1) (2) (3)} |
|-------------------|---|--------------------------------------|
| 1 | Pedido de Registro da Oferta na CVM Disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação de Aviso ao Mercado | 23.05.2019 |
| 2 | Obtenção do Registro da Oferta | 06.06.2019 |
| 3 | Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base | 07.06.2019 |
| 4 | Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Anúncio de Início | 10.06.2019 |
| 5 | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência | 18.06.2019 |
| 6 | Encerramento do Prazo para Operacionalização via B3 do Exercício do Direito de Preferência | 01.07.2019 |
| 7 | Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador | 02.07.2019 |
| 8 | Data de Liquidação do Direito de Preferência | 03.07.2019 |
| 9 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 04.07.2019 |
| 10 | Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes | 04.07.2019 |
| 11 | Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes | 19.07.2019 |
| 12 | Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação | 22.07.2019 |
| 13 | Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta | 24.07.2019 |
| 14 | Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁴⁾ | 24.07.2019 |

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

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às novas Cotas, veja o item 4.12. ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta'), na página 83 do Prospecto, e o item 4.13. ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 83 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 Definitivo, a Administradora, a seu exclusivo critério, poderá encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Cotistas ao término de cada um dos Períodos de Subscrição, inclusive antes de subscritas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, de modo que espera-se que a Oferta se encerre em até 60 (sessenta) dias a contar da divulgação do Anúncio de Início.

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

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Logística FII

3

Mercado industrial e logístico

4

Processo de Investimento

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

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

O Fundo - Histórico

| jun-2010 | mar-2011 | fev-2012 | mar-2018 | jun-2019 |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---|
| Início do Fundo | 2ª Emissão | 3ª Emissão | 4ª Emissão | 5ª Emissão |
| Captação de R\$ 100 MM | Captação de R\$ 160 MM | Captação de R\$ 200 MM | Captação de R\$ 540 MM | Oferta de R\$ 550 MM* <small>*Montante ainda não captado</small> |
| Cota valor de Mercado | Cota patrimonial | Valor de Mercado do Fundo | Nº de cotistas | Rendimento |
| R\$ 157,50 em 30/04/2019 | R\$ 120,79 em 30/04/2019 | R\$ 1,2 bilhão em 30/04/2019 | 63.553 em 30/04/2019 | R\$ 0,75 por cota |
| Área Bruta Locável Total | Dividend Yield* | Retorno desde o início | Vacância Física (calculada por m²) | Empreendimentos |
| 290 mil em 15/05/2019 | 5,7 % em 30/04/2019 | 271,7 % em 30/04/2019 | 4,9 % em 30/04/2019 | 12 ativos em 15/05/2019 |

Fonte: CSHG. Para maiores informações sobre os investimentos realizados pelo Fundo, quantidade de cotistas e rendimentos distribuídos, vide item 2.5.4 'Investimentos', na página 56 do Prospecto, vide o Anexo IX 'Informe Anual', a partir da página 256 do Prospecto e vide o Informe Mensal do Fundo referente ao mês de abril/2019 disponível no fundos.net. Para maiores informações sobre o histórico de emissões de cotas do Fundo, vide item 2.5.1. 'Informações Principais' na página 54 do Prospecto e item 2.1. 'Histórico de Constituição do Fundo, Emissões de Cotas e Desdobramento de Cotas' a partir da página 45 do Prospecto. Para maiores informações sobre o histórico de rentabilidade do Fundo, vide item 2.5.2. 'Rentabilidade' na página 55 do Prospecto e vide o Estudo de Viabilidade Econômico e Financeira do Fundo, no Anexo VII, a partir da página 129 do Prospecto.

*Dividend Yield: Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado

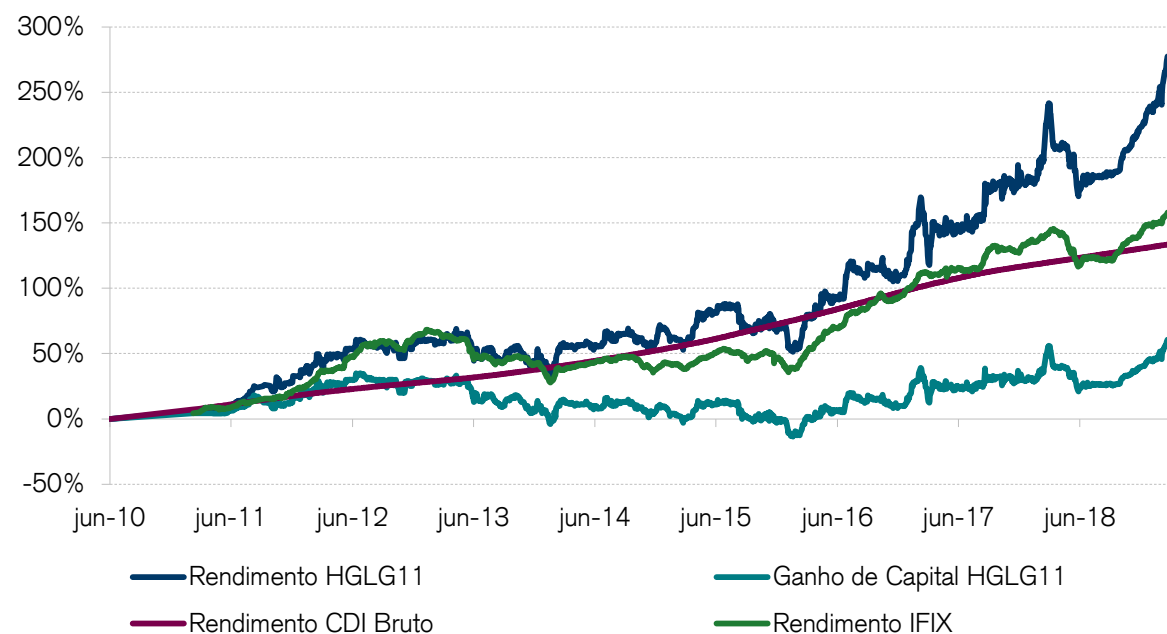
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

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

O Fundo – Rentabilidade e Liquidez

Rentabilidade

| Tabela de rentabilidade | Mês | Ano | 12 Meses | Início |
|-------------------------|--------|--------|----------|--------|
| HGLG11 ¹ | -2,0 % | 14,8 % | 19,6% | 271,7% |
| IFIX | 1,0 % | 6,7 % | 7,3% | * |
| CDI Bruto | 0,5 % | 2,1 % | 6,3% | 135,3% |

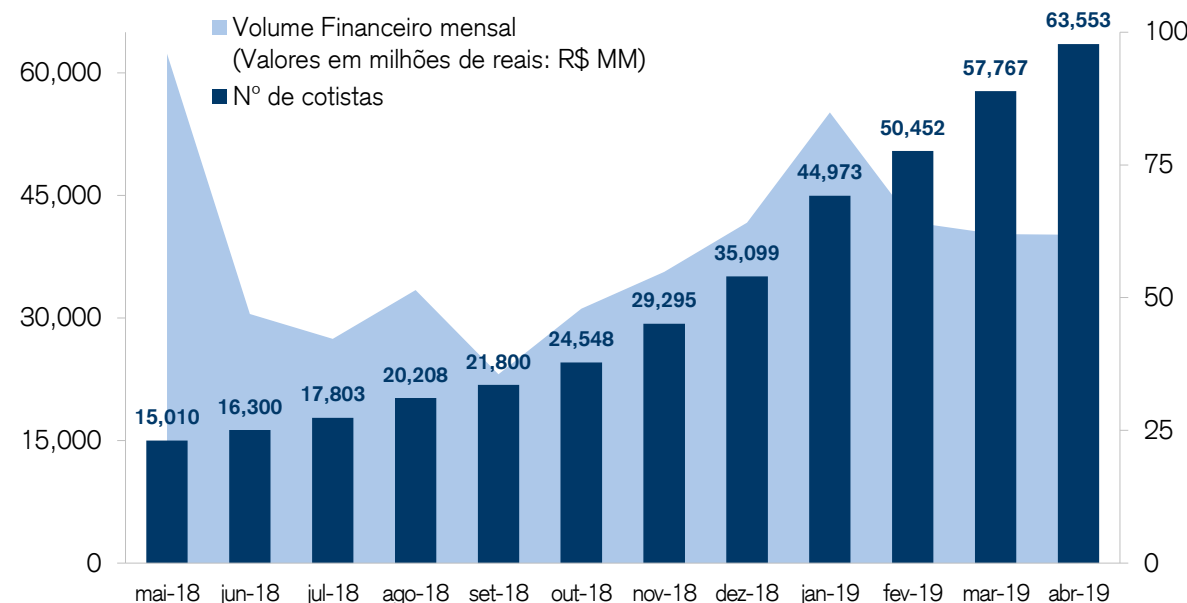


Fonte: CSHG (data base 30/04/2019). Para maiores informações sobre o histórico de rentabilidade do Fundo, vide item 2.5.2. 'Rentabilidade' na página 55 do Prospecto. Para maiores informações sobre o histórico de liquidez das Cotas do Fundo, vide item 2.5.3. 'Liquidez' na página 56 do Prospecto.

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.

Liquidez

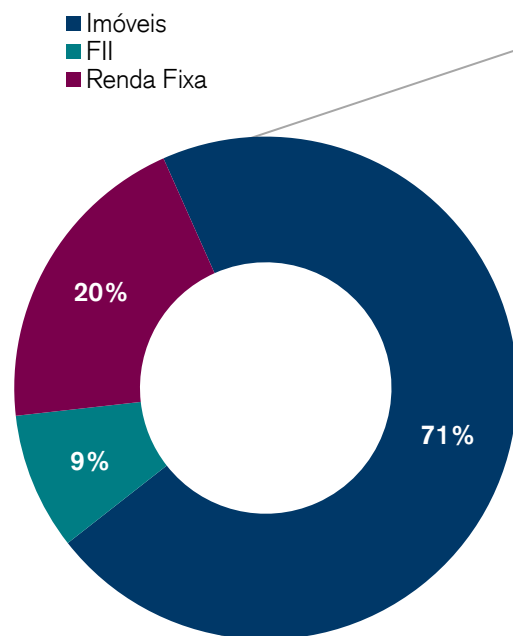
| | Mês | Ano | 12 Meses |
|--|------|-------|----------|
| Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 61,8 | 272,9 | 711,8 |
| Giro | 5,0% | 23,0% | 65,4% |
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |



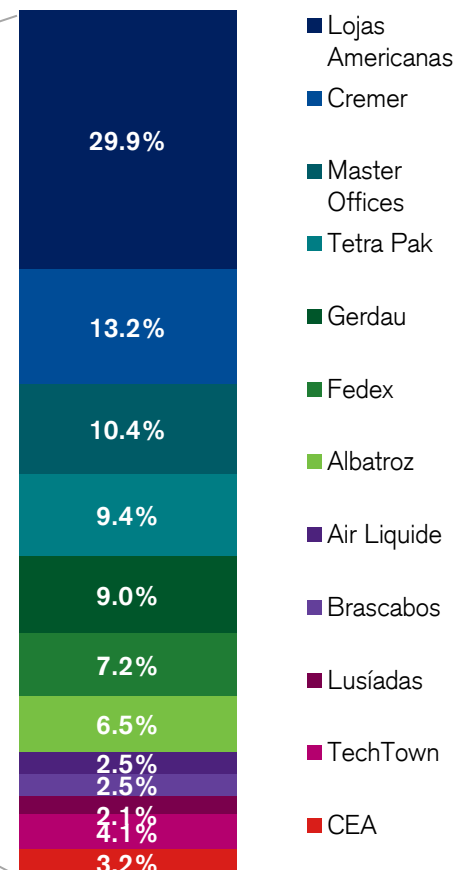
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

O Fundo – Carteira

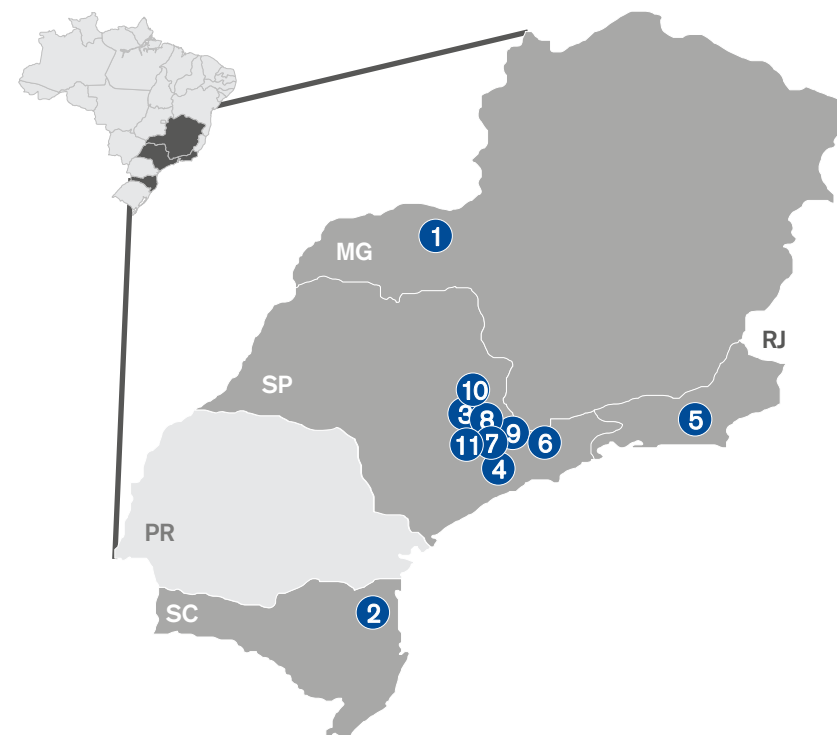
Classe de ativos (% do Investimentos)



Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Distribuição Geográfica (% do Ativos Imobiliários)



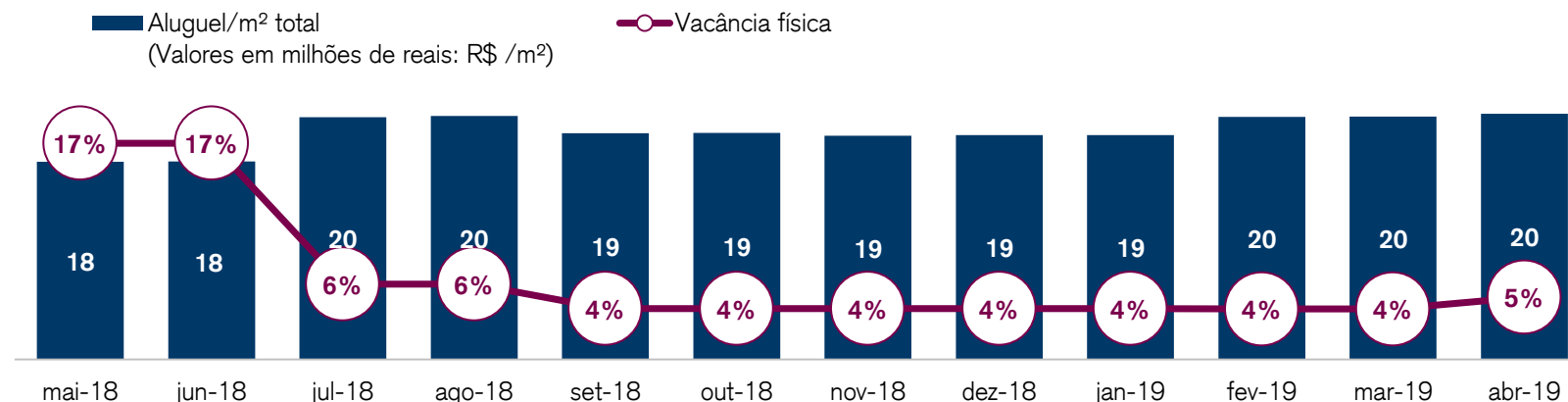
| # | Localização | % Ativo Imobiliário |
|----|--------------|---------------------|
| 1 | Uberlândia | 29,9 % |
| 2 | Blumenau | 13,2 % |
| 3 | Monte Mor | 9,4 % |
| 4 | Santo Amaro | 10,4 % |
| 5 | Campo Grande | 9,0 % |
| 6 | Guarulhos | 7,2 % |
| 7 | Atibaia | 5,2 % |
| 8 | Hortolândia | 4,1 % |
| 9 | Jarinu | 7,0 % |
| 10 | Rio Claro | 2,5 % |
| 11 | Campinas | 2,5 % |

Fonte: CSHG (data base 15/05/2019). Para maiores informações sobre os investimentos realizados pelo Fundo, vide item 2.5.4 'Investimentos', na página 56 do Prospecto

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

O Fundo – Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal por m²



Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



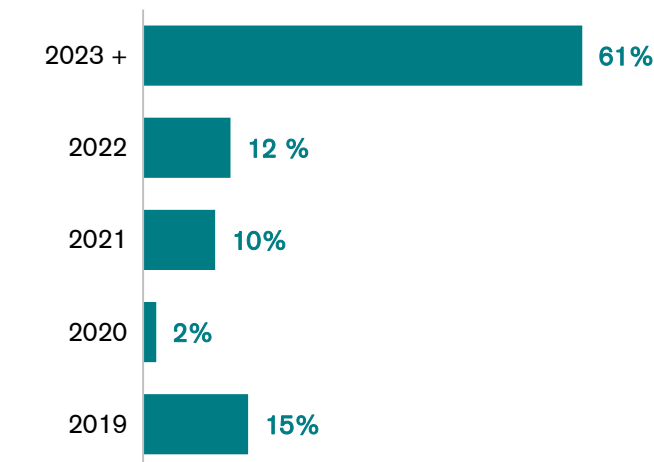
¹**Atípico:** contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale and Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação. ²**Típico:** contratos de locação padrão.

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)

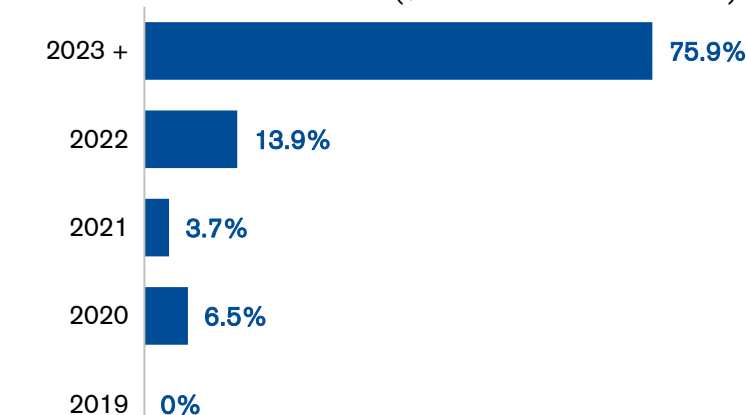


Fonte: CSHG (data base 15/05/2019). Para maiores informações sobre os investimentos realizados pelo Fundo, vide item 2.5.4 'Investimentos', na página 56 do Prospecto

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



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

O Fundo – Empreendimentos



Cremer Blumenau

Rua Iguaçu, 291
Blumenau – SC

ABL¹: 65.825 m²



Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá

Rodovia Dom Pedro I, Km 87
Atibaia – SP

ABL¹: 6.232 m²



Air Liquide Campinas

Rua Ronald Cladstone Negri,
557
Campinas – SP

ABL¹: 1.723 m²



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro – SP

ABL¹: 14.359 m²



Brascabos Rio Claro

Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro – SP

ABL¹: 11.492 m²



Tetra Pak Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira,
701
Monte Mor – SP

ABL¹: 24.696 m²



Lojas Americanas Uberlândia

BR-497, Km 1.480
Uberlândia – MG

ABL¹: 89.187 m²



Tech Town

Rodovia SP-101, Km 9
Hortolândia – SP

ABL¹: 7.885 m²



Gerdau Rio de Janeiro

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande – RJ

ABL¹: 16.532 m²



Ed. Onix e Ed. Safira – Centro Empresarial Atibaia

Avenida Tégula, 888
Atibaia – SP

ABL¹: 12.343 m²



Ed. Albatroz – Gaia Ar

Rod. Dom Pedro I, Km 90
Jarinu – SP

ABL¹: 20.154 m²



Fedex Guarulhos

Rua Antônio Utrilla, 1062
Guarulhos – SP

ABL¹: 18.226 m²

Fonte: CSHG (data base 15/05/2019). ¹ABL: Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação. Para maiores informações sobre o portfólio de ativos do Fundo, vide item 2.5.5 'Carteira de Investimentos Imobiliários', na página 58 do Prospecto e o último Informe Trimestral do Fundo, no Anexo VIII 'Demonstrações Financeiras do Último Exercício e Informações Trimestrais', a partir da página 251 do Prospecto

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

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Logística FII

3

Mercado industrial e logístico

4

Processo de Investimento

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

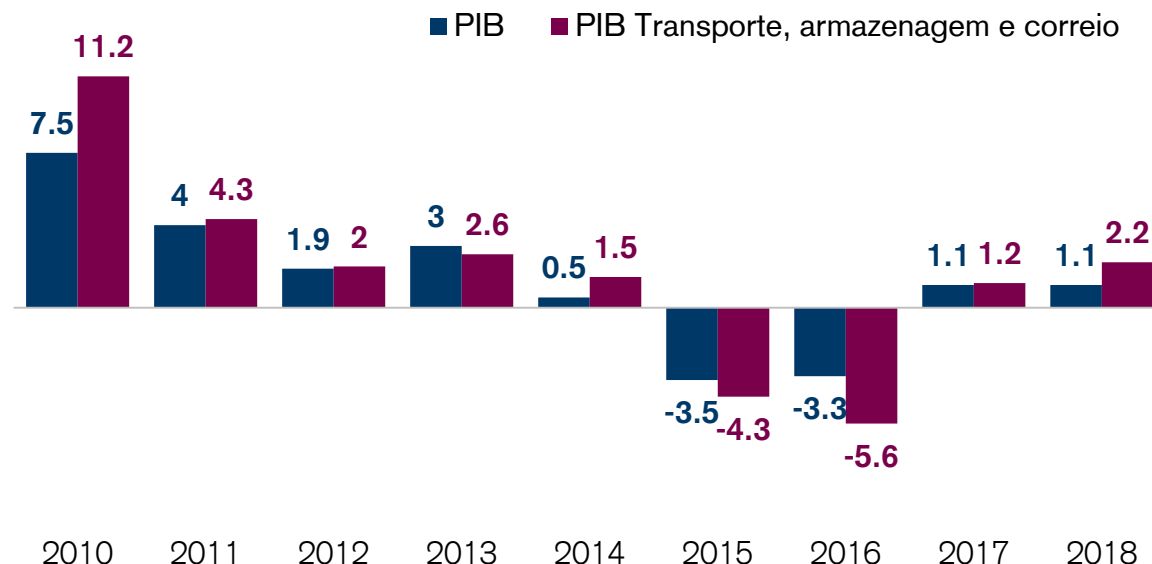
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

O Fundo – Mercado

Logístico

Nos anos de 2017 e 2018, o PIB do transporte cresceu mais que o PIB total. Não é o suficiente para reverter o fraco desempenho de 2015 e 2016, porém indica um possível momento de retomada das atividades.

Produto Interno Bruto(“PIB”) variação acumulada no ano (%)



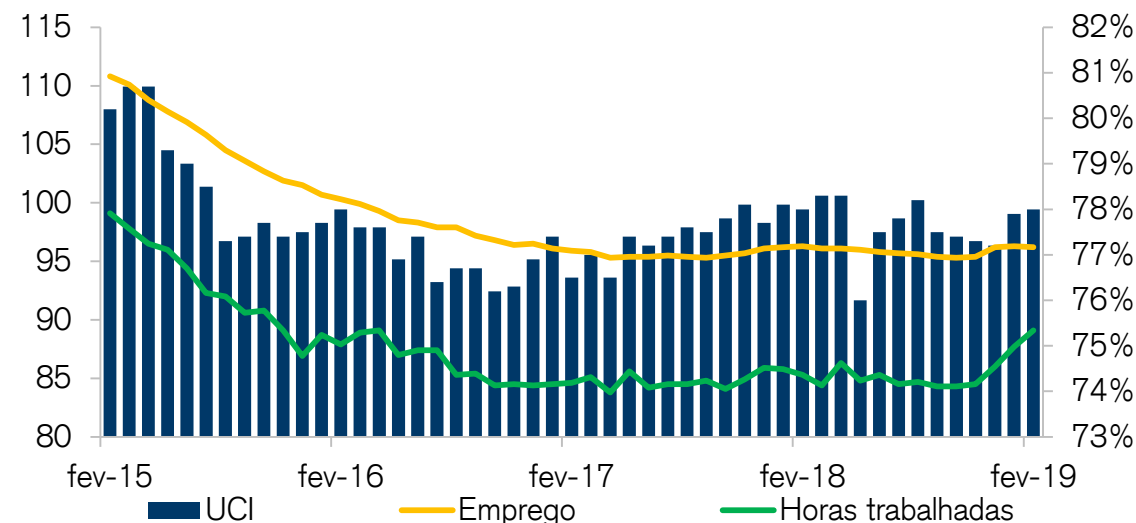
Fonte: IBGE e CNT, em dezembro de 2018.

Para maiores informações sobre o mercado logístico e industrial no Brasil, vide o Estudo de Viabilidade Econômico e Financeira do Fundo, no Anexo VII, a partir da página 129 do Prospecto

Industrial

O mesmo cenário é encontrado no setor industrial, os dados dessazonalizados mostram que as horas trabalhadas, o emprego e a utilização da capacidade instalada (“UCI”) denotam estabilidade, com espaço para crescimento.

Utilização da Capacidade Instalada(“UCI”), emprego e horas trabalhadas



Fonte: CNI, em fevereiro de 2019

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

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Logística FII

3

Mercado industrial e logístico

4

Processo de Investimento

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

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

O Fundo – Investimento

Processo

Prospecção

A CSHG conta hoje com um time multidisciplinar focado na prospecção de novos negócios para os Fundos.

Análise dos imóveis

A precificação de cada transação considera o perfil técnico do imóvel, sua localização, histórico, qualidade dos contratos e inquilinos, bem como a liquidez do ativo.

Comitê de Investimentos

O decisão de investimento pelo comitê leva em conta tanto fatores estratégicos do Fundo quanto fatores individuais de cada tese de investimento.

Diligência: *Compliance*

A CSHG conta com políticas e processos de *Compliance* no acompanhamento das transações, que incluem diversos aspectos como conduta ética, prevenção à “lavagem de dinheiro”, entre outros.

Diligência: Jurídica

Em cada transação, obrigatoriamente o Fundo conta tanto com um assessoria jurídica independente, quanto com o suporte do jurídico interno do Credit Suisse.

Diligência: Técnica

O Fundo sempre conta com assessores técnicos externos para a diligência de engenharia e ambiental nos ativos, e também com os time técnico interno da CSHG.

Fonte: CSHG (data base 30/04/2019). Para maiores informações sobre o processo de análise para aquisição de imóveis, vide o Estudo de Viabilidade Econômico e Financeira do Fundo, no Anexo VII, a partir da página 129 do Prospecto.

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

O Fundo – Investimento

Análise do Investimento



Fonte: CSHG (data base 30/04/2019). Para maiores informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 2.2.9 'Critérios para Aquisição de Ativos', na página 48 do Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômico e Financeira do Fundo, no Anexo VII, a partir da página 129 do Prospecto

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

O Fundo – Investimento

Comitê de Investimentos

Augusto Martins



Gestor e Responsável pela área de Fundos Imobiliários

O executivo possui 17 anos de experiência, sendo dez dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Uniu-se ao time em 2017 como gestor do portfólio de escritórios e responsável pelo time de operações, vindo da Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária. Augusto é diretor estatutário da CSHG, administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM e tem o certificado CGA da Anbima.

Bruno Margato



Responsável por ativos de Logística e Industrial

O executivo possui mais de 11 anos de experiência na Gestão e Estruturação de Crédito e Fundos Imobiliários. Atuou em Special Situations do Itaú BBA, com empresas do setor de *Real Estate*. Na Rio Bravo, foi sócio desde a criação da área de crédito estruturado. Trabalhou anteriormente no Votorantim Asset, atuando na criação e gestão dos Fundos Imobiliários, inclusive os de CRIs. É Engenheiro formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em Real Estate pela FIA.

Sarita Costa, CFP®



Responsável pela controladoria dos Fundos Imobiliários

A executiva possui mais de 15 anos de experiência profissional no mercado financeiro, sendo 12 deles dedicados a Fundos de Investimentos. Uniu-se ao time de *Real Estate* em 2017, vindo da área de Funds Administration da própria CSHG, onde atuava desde 2008. Sarita é Formada em Administração pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), tem MBA em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e possui CFP (Certified Financial Planner).

Fonte: CSHG (data base 30/04/2019). Para maiores informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 2.2.9 'Critérios para Aquisição de Ativos', na página 48 do Prospecto e o Estudo de Viabilidade Econômico e Financeira do Fundo, no Anexo VII, a partir da página 129 do Prospecto

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

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Logística FII

3

Mercado industrial e logístico

4

Processo de Investimento

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

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

O Fundo – Pipeline

Negociações em exclusividade⁽¹⁾

| | G1 | G2 | G3 |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Volume Financeiro | R\$ 100 milhões | R\$ 352 milhões | R\$ 115 milhões |
| Cap Rate | 10,00% | 10,05% | 10,05% |
| Área Bruta Locável | 34 mil m ² | 132 mil m ² | 70 mil m ² |
| Localização | Sul | Sudeste | Sudeste |
| Perfil Técnico | Excelente | Excelente | Bom |
| Rating do inquilino principal | AAA | AAA | AA |
| Tipologia dos contratos | Atípico | Típico | Típico/Atípico |
| Tipo do ativo | Monousuário | Monousuário | Multiusuário |

Fonte: CSHG e S&P

(1) Devido às cláusulas de confidencialidade previstas nas Propostas de Compra e Venda dos ativos listados acima, as características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das compras e venda serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de comunicado a ser enviado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

É possível que o Fundo adquira, com recursos existentes no caixa do Fundo, de forma parcelada, um ou mais dos ativos supramencionados, durante a realização da Oferta. Porém, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, inclusive por ocasião da diligência atualmente em andamento, por conta da perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS IMÓVEIS DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.

Pipeline em ordem cronológica de negociação

A tabela acompanha a ordem cronológica de uma negociação imobiliária, sendo que os números definidos como (i) “Em negociação preliminar” indicam que a negociação com o vendedor está em fase inicial; (ii) “Em negociação avançada” indicam que a negociação com o vendedor evoluiu para discussão do preço final e condições de compra, sendo que, em todos os cenários, as potenciais aquisições dependerão de conclusão satisfatória da *due diligence*; e (iii) “Em diligência/ período de exclusividade” indicam as negociações em fase mais avançada, supramencionadas:

| | Em negociação preliminar | Em negociação avançada | Em diligência / período de exclusividade |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|--|
| Volume financeiro | R\$ 1,5 bilhão | R\$ 1,15 bilhão | R\$ 567 milhões |
| Cap Rates ¹ | 9,5% a 13% | 9% a 12% | 10% a 10,05% |
| ABL | 630 mil m ² | 430 mil m ² | 234 mil m ² |

Fonte: CSHG. ¹Cap Rate é uma métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.

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. Para maiores informações sobre o processo de análise para aquisição de imóveis, vide o Estudo de Viabilidade Econômico e Financeira do Fundo, no Anexo VII, a partir da página 129 do Prospecto.

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

O Fundo – *Cenário 1*

G1, G2, G3 e nenhuma outra aquisição

| | 1º Ano | 2º Ano | 3º Ano |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Receita de Locação (atual) em R\$ MM | 76,3 | 78,6 | 80,8 |
| Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM | 46,9 | 46,9 | 46,9 |
| Outras receitas do Fundo em R\$ MM | 12,0 | 12,3 | 12,3 |
| Total de Receitas em R\$ MM | 135,2 | 137,8 | 140,0 |
| Despesas Imobiliárias em R\$ MM | (1,8) | (1,8) | (1,8) |
| Despesas Operacionais em R\$ MM | (10,5) | (10,4) | (10,4) |
| Total de Despesas em R\$ MM | (12,3) | (12,2) | (12,2) |
| Resultado em R\$ MM | 122,9 | 125,5 | 127,8 |
| Resulta médio mensal por cota em R\$ | 0,86 | 0,88 | 0,90 |
| Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal | 171,87 | 174,79 | 177,89 |
| Preço Estimado da Cota ** no rendimento real | 168,42 | 168,42 | 168,42 |
| TIR¹ Nominal * | 28,8% | 18,9% | 15,9% |
| TIR¹ Real * | 26,3% | 16,7% | 13,9% |

Fonte: CSHG

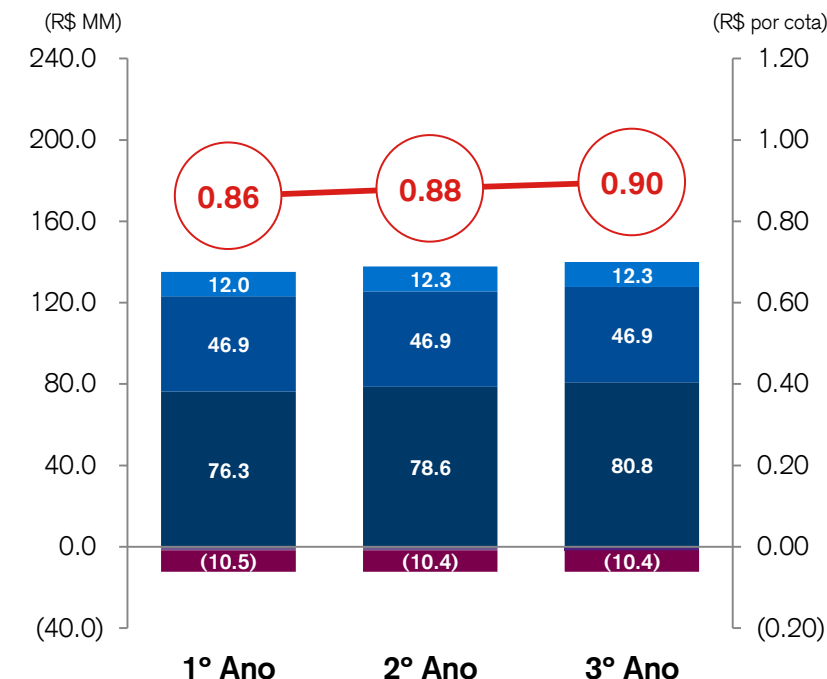
¹TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 5ª emissão.

* TIR Nominal: Retorno nominal do período; TIR Real: Retorno real do período.

** Preço Estimado da Cota: foi calculado considerando o rendimento anualizado do mês em um Yield de 6,3%.

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. Para maiores informações sobre o processo de análise para aquisição de imóveis, vide o Estudo de Viabilidade Econômico e Financeira do Fundo, no Anexo VII, a partir da página 129 do Prospecto

Gráfico do resultado por ano por cota



- Despesas Operacionais em R\$ MM
- Despesas Imobiliárias em R\$ MM
- Outras receitas do Fundo em R\$ MM
- Receita de Locação (complementar com a oferta) em R\$ MM
- Receita de Locação (atual) em R\$ MM
- Resultado médio mensal por cota em R\$

Fonte: CSHG

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

O Fundo – *Cenário 2*

G2, G3 e nenhuma outra aquisição

| | 1º Ano | 2º Ano | 3º Ano |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Receita de Locação (atual) em R\$ MM | 64,6 | 66,9 | 69,2 |
| Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM | 46,9 | 46,9 | 46,9 |
| Outras receitas do Fundo em R\$ MM | 17,8 | 18,1 | 18,1 |
| Total de Receitas em R\$ MM | 129,3 | 131,9 | 134,1 |
| Despesas Imobiliárias em R\$ MM | (1,8) | (1,8) | (1,8) |
| Despesas Operacionais em R\$ MM | (10,5) | (10,4) | (10,4) |
| Total de Despesas em R\$ MM | (12,3) | (12,2) | (12,2) |
| Resultado em R\$ MM | 117,1 | 119,7 | 121,9 |
| Resulta médio mensal por cota em R\$ | 0,82 | 0,84 | 0,86 |
| Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal | 164,04 | 166,96 | 169,99 |
| Preço Estimado da Cota ** no rendimento real | 160,68 | 160,68 | 160,68 |
| TIR¹ Nominal * | 22,8% | 16,0% | 14,0% |
| TIR¹ Real * | 20,2% | 13,7% | 11,8% |

Fonte: CSHG

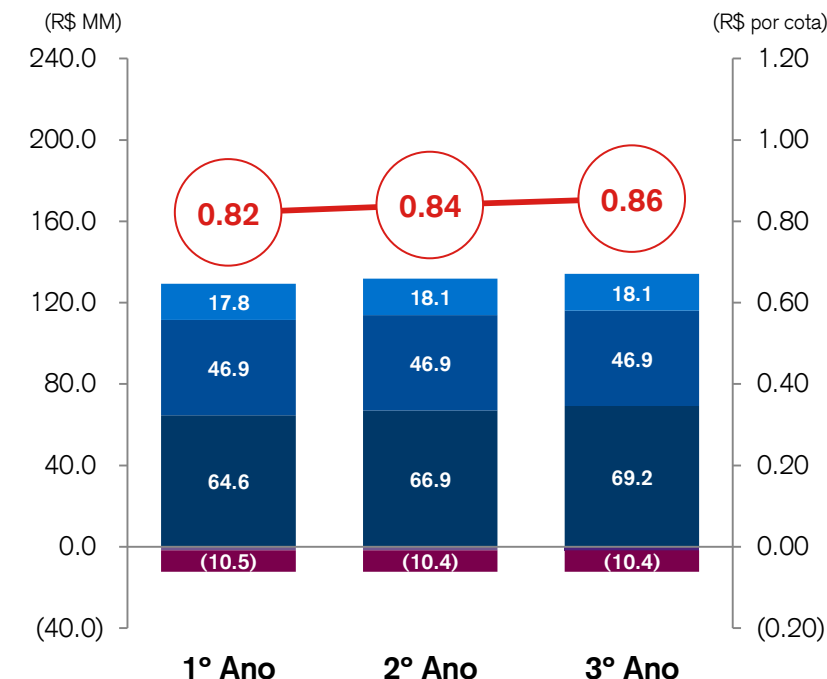
¹TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 5ª emissão.

* TIR Nominal: Retorno nominal do período; TIR Real: Retorno real do período.

** Preço Estimado da Cota: foi calculado considerando o rendimento anualizado do mês em um Yield de 6,3%.

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. Para maiores informações sobre o processo de análise para aquisição de imóveis, vide o Estudo de Viabilidade Econômico e Financeira do Fundo, no Anexo VII, a partir da página 129 do Prospecto

Gráfico do resultado por ano por cota



- Despesas Operacionais em R\$ MM
- Despesas Imobiliárias em R\$ MM
- Outras receitas do Fundo em R\$ MM
- Receita de Locação (complementar com a oferta) em R\$ MM
- Receita de Locação (atual) em R\$ MM
- Resulta médio mensal por cota em R\$

Fonte: CSHG

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

O Fundo – *Cenário 3*

Aquisição de quatro imóveis hipotéticos no valor de R\$ 150 MM ao *cap rate*² de 9%, um a cada 4 meses

| | 1º Ano | 2º Ano | 3º Ano |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Receita de Locação (atual) em R\$ MM | 64,6 | 66,9 | 69,2 |
| Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM | 27,0 | 54,0 | 54,0 |
| Outras receitas do Fundo em R\$ MM | 26,3 | 11,8 | 11,2 |
| Total de Receitas em R\$ MM | 118,0 | 132,8 | 134,4 |
| Despesas Imobiliárias em R\$ MM | (1,8) | (1,8) | (1,8) |
| Despesas Operacionais em R\$ MM | (10,5) | (10,4) | (10,4) |
| Total de Despesas em R\$ MM | (12,3) | (12,2) | (12,2) |
| Resultado em R\$ MM | 105,7 | 120,6 | 122,2 |
| Resulta médio mensal por cota em R\$ | 0,74 | 0,84 | 0,86 |
| Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal | 150,68 | 161,32 | 164,35 |
| Preço Estimado da Cota ** no rendimento real | 147,33 | 155,06 | 155,06 |
| TIR¹ Nominal * | 12,1% | 13,4% | 12,2% |
| TIR¹ Real * | 9,6% | 11,2% | 10,1% |

Fonte: CSHG

¹TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 5ª emissão.

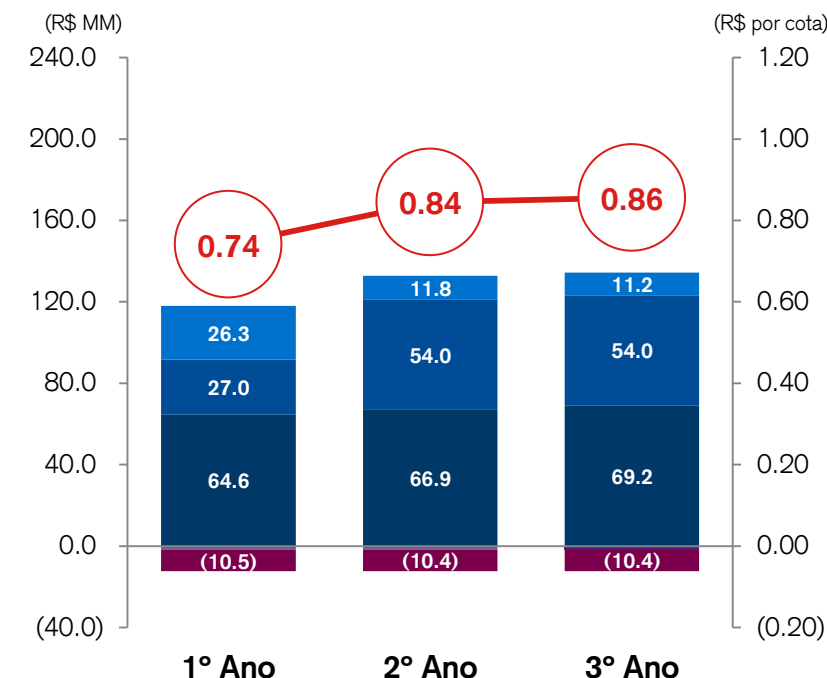
²Cap Rate é uma métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.

* TIR Nominal: Retorno nominal do período; TIR Real: Retorno real do período.

** Preço Estimado da Cota: foi calculado considerando o rendimento anualizado do mês em um Yield de 6,3%.

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. Para maiores informações sobre o processo de análise para aquisição de imóveis, vide o Estudo de Viabilidade Econômico e Financeira do Fundo, no Anexo VII, a partir da página 129 do Prospecto

Gráfico do resultado por ano por cota



- Despesas Operacionais em R\$ MM
- Despesas Imobiliárias em R\$ MM
- Outras receitas do Fundo em R\$ MM
- Receita de Locação (complementar com a oferta) em R\$ MM
- Receita de Locação (atual) em R\$ MM
- Resultado médio mensal por cota em R\$

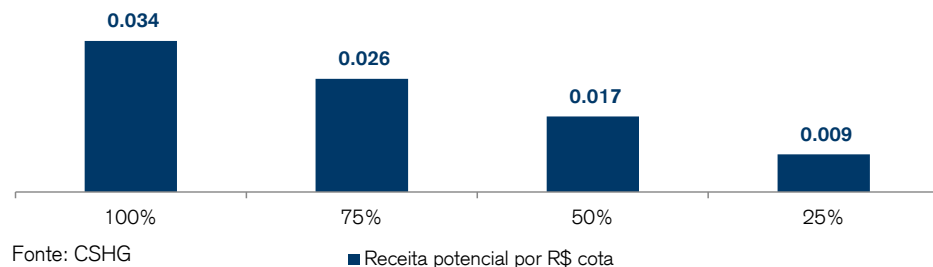
Fonte: CSHG

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

O Fundo – *Outros possíveis acréscimos de resultado*

Redução da vacância

Tendo como base os rendimentos auferidos em regime caixa no mês de abril de 2019, se cada área vaga do Fundo fosse locada de acordo com o último preço praticado, a receita de locação potencial de tal vacância seria de R\$ 408,2 mil (quatrocentos e oito vírgula dois mil reais), para ocupação de uma área vaga de aproximadamente 13 mil m² (treze mil metros quadrados). Para explicitar o impacto dessa receita no Fundo, foram projetados no gráfico abaixo quatro cenários de redução de vacância, 100%, 75%, 50% e 25%:



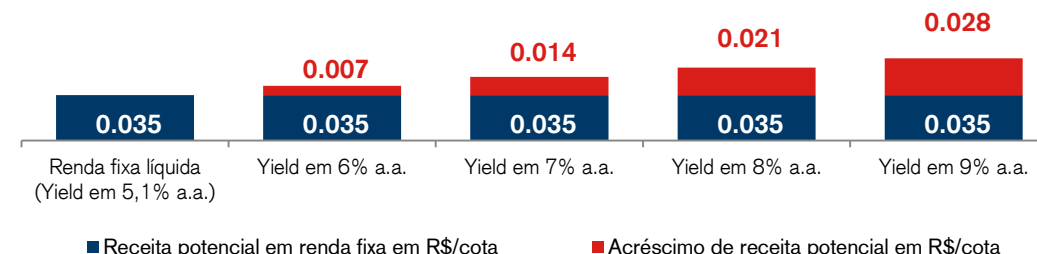
Outros variáveis do resultado

- Renegociação dos contratos atuais
- Venda de ativos já detidos pelo Fundo

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. Para maiores informações sobre o processo de análise para aquisição de imóveis, vide o Estudo de Viabilidade Econômico e Financeira do Fundo, no Anexo VII, a partir da página 129 do Prospecto

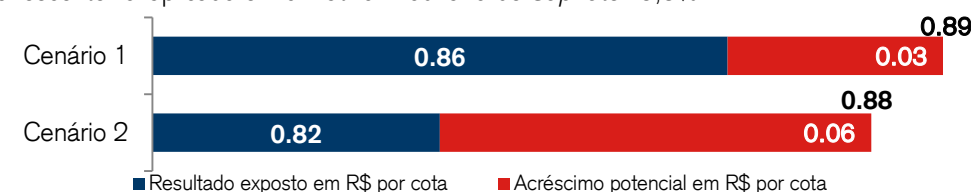
Gráfico do resultado por ano por cota

O time de gestão também considera outras alocações estratégicas, como certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e fundos de investimento imobiliário principalmente. Assumindo um cenário onde todo o volume ofertado na 5ª Emissão seja subscrito e liquidado, O gráfico abaixo demonstra quais seriam os rendimentos hipotéticos do montante de R\$ 100 milhões (cem milhões de reais) investidos em outros ativos, considerando a rentabilidade hipotética de tais outros ativos, conforme exposto na linha inferior do gráfico:



Outras possíveis alocações

Por fim, para simplificar a análise, foi considerado uma nova alocação sobre os estudos anteriores (Cenário 1 do slide 27 e Cenário 2 do slide 28), onde parte de montante* remanescente foi aplicado em um ativo imobiliário de *Cap rate*¹ 9,5%:



Fonte: CSHG *Foi considerado mantido R\$ 50 milhões (cinquenta milhões de reais) em investimento de renda fixa ¹ *Cap Rate* é uma métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.

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

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Logística FII

3

Mercado industrial e logístico

4

Processo de Investimento

5

Estudo de Viabilidade

6

Fatores de Risco

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

Fatores de risco

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 investimento 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 NO PROSPECTO 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.

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

Riscos 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. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas.

Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas 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.

Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos 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 locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais.

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

Os fundos de investimento imobiliário encontram menor liquidez no mercado brasileiro, em comparação com outros ativos. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, o que acarretaria o eventual comprometimento da liquidez das Cotas.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – 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, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, 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 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

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 vier a 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.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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 472/08, 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.

Ainda, 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.

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

Fatores de risco

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco operacional

Considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais com potencial geração de renda e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Os imóveis e a participação em sociedades serão adquiridos pela Administradora, em nome do Fundo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade da Administradora na avaliação e seleção dos imóveis e demais ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, 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 imóveis, sociedades e títulos e valores mobiliários, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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 stress 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 imóveis e sociedades, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. 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, consequentemente, 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 e integralizado o Montante Mínimo relativo à 5ª Emissão até o final do Prazo de Distribuição da presente Oferta, a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes, de forma que o Investidor não receberá Cotas em razão dos recursos por ele integralizados, não havendo, ainda, garantia de que os recursos depositados pelo Investidor serão rentabilizados durante o período. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, mas não seja atingido o Valor Total 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 ao Montante Mínimo, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida. Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

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

Fatores de risco

Risco de concentração

O Fundo destinará os recursos captados em sua 5ª Emissão de Cotas para a aquisição de empreendimentos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, 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 empreendimentos imobiliários pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de empreendimentos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os empreendimentos imobiliários a serem adquiridos, destinados às operações logísticas e industriais, bem como os com potencial geração de renda, estarão sempre locadas ou arrendadas. 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. 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. Ainda, conforme mencionado no item 6.33 “Informações contidas no Estudo de Viabilidade”, abaixo, no âmbito desta 5ª 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.

Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

Conforme mencionado no “Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários”, acima, o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de vacância nos imóveis

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

Fatores de risco

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis de propriedade do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo tem sua carteira concentrada no investimento em empreendimentos imobiliários, os quais encontram-se alugados. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “*Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.*”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações, podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

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 Investimento. 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.

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

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

Fatores de risco

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contém obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se por ventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos diversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco ambiental

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do art. 56 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500, 00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000, 00 (dez milhões de reais).

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

Fatores de risco

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 Créditos - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relacionado às garantias dos ativos

Considerando que o Fundo poderá investir em ativos imobiliários, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre 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 suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, sendo permitido, ainda, que a Administradora, sem prévia anuência dos Cotistas, adquira imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição de Ativos.

Além disso, embora a Administradora tenha iniciado tratativas envolvendo potenciais aquisições de novos imóveis logístico-industriais para o Fundo, que pretende realizar com os recursos a serem captados no âmbito da Oferta, até o momento não foram firmados quaisquer acordos definitivos para a Administradora ou para o Fundo, os quais dependerão, ainda, de uma série de fatores, tais como o montante a ser captado na Oferta e a conclusão satisfatória das diligências jurídicas, técnicas e ambientais, de forma que tais negócios podem não se concretizar. Nesse sentido, os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

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

Fatores de risco

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 mais de 25% (vinte e cinco por cento) 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.

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.

Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

Informações contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. No entanto, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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.

Informações contidas no Estudo de Viabilidade

No âmbito desta 5ª 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.

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

Fatores de risco

Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

Os empreendimentos imobiliários que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a 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 Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, 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 vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

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.

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

Fatores de risco

Risco relativo à não substituição da Administradora

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

Risco relativo ao início de negociação das novas Cotas

As novas Cotas objeto da presente 5ª 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 têm 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.

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

O Fundo, a Administradora, as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, incluindo 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 Despesas Extraordinárias

O Fundo, como proprietário, direta ou indiretamente, dos imóveis, está sujeito ao pagamento de Despesas Extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Risco de alterações na Lei de Locações

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. 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 de chamadas adicionais de capital

Uma vez consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente, nos termos do Regulamento, ocasião em que os Cotistas deverão realizar aportes adicionais, sendo que tais aportes não serão remunerados pelo Fundo.

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

Fatores de risco

Os imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estão avaliados a valor de mercado

Os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida útil remanescente dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, a Administradora pode ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente os imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

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.

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 Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de imóveis, sociedades 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.

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 e boletins de subscrição 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 Instituições Participantes 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 boletins de subscrição 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 reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – 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 empreendimentos imobiliários. 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 imóveis 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.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar 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.

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

Divulgação de Informações

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

- Coordenadora Líder: www.cshg.com.br - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Fundos de Investimento Imobiliário” e em “CSHG Logística FII” ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob7.seam>
- Na CVM: www.cvm.gov.br - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “CSHG Logística” e clicar em “CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, clicar em “Prospecto” ou “Regulamento” e indicar a data de referência
- Na B3: www.bmfbovespa.com.br – na página principal, clicar em “Mercados”, em “Ações”, em “Ofertas Públicas” e por fim em “Ofertas em Andamento”

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

Prospecto e Regulamento

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da 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 ser distribuídas. O Prospecto e o Regulamento do Fundo estão disponíveis para os investidores no endereço da Credit Suisse Hedging-Griffo e, ainda, podem ser consultados na internet, em www.cshg.com.br (na página principal, clique em **“Asset Management”**, depois em **“Fundos de Investimento Imobiliário”**, e em **“CSHG Logística FII”**) ou www.cvm.gov.br (na página principal, clique na seção “Fundos de Investimento” e, depois, digite “CSHG Logística” e clique em “CSHG LOGÍSTICA – 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 www.bmfbovespa.com.br (na página principal, na seção “Ofertas Públicas”, clique em “Ver todas as ofertas em andamento” e, depois, em “CSHG Logística FII”).

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

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Diretor responsável pela administração do Fundo: Augusto Martins

Telefone: 55 11 3701-8600

Fac-símile: 55 11 3701-8638

Website: www.cshg.com.br

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

O PRESENTE INFORMATIVO CONSISTE EXCLUSIVAMENTE EM MATERIAL PUBLICITÁRIO.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (10/06/2019).

Coordenadora Líder



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Coordenadora Contratada



Investidor institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

Investidor institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

Investidor não institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

Investidor não institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

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

Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111

2º, 3º, 5º 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares – Centro

CEP 20050-901

Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010

São Paulo – SP – Brasil

Telefone: 55 11 2146-2000

■ Observações:

- Este Material Publicitário foi preparado para a Oferta Pública de Distribuição das cotas da Quinta Emissão do CSHG LOGÍSTICA – 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 23 de maio de 2019, 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 SRE nº 02/2019 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.
- Este material foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Investimento Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019, bem como das normas emanadas da CVM. A autorização para funcionamento e/ou registro da distribuição das cotas do Fundo não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, das cotas a serem distribuídas, de sua Administradora e das demais instituições prestadoras de serviços.
- O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor.
- 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 Definitivo, do Prospecto Definitivo e do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto Definitivo 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.
- A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.
- O Fundo poderá vir a contratar operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas do Fundo.
- Para informações adicionais sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide seção 9 "Regras de Tributação", nas páginas 112 a 114 do Prospecto.
- 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

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



- Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 38.
- 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 do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.
- Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto e transcritos nos slides 26 a 36 deste material.
- Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.
- Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste material, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.
- Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.
- Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

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

- RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS.
- AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.
- O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019.
- 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”. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA A ATIVIDADE DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES POR PARTE DA ANBIMA
- 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, NAS PÁGINAS 95 a 110.
- 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.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 12º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

www.cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria

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

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

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 12º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

www.cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria

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