



## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”, “HGRU11” ou “CSHG Renda Urbana FII”)

CNPJ: 29.641.226/0001-53

[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto: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 julho de 2019, a carteira de investimentos administrada pela CSHG representava cerca de **R\$ 4,5 bilhões**<sup>2</sup>.

O CSHG Renda Urbana - FII é um fundo de investimento imobiliário de gestão ativa criado que tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística. Após a 1ª Emissão de cotas, encerrada no dia 27 de abril de 2018, e a captação do valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), o Fundo realizou a aquisição de seu primeiro imóvel: o Empreendimento lbmec. Esse imóvel está alugado através do Contrato de Locação do Empreendimento lbmec, que é um contrato “atípico”, firmado na modalidade *Built to Suit*<sup>1</sup> com o lbmec até 2029, garantido por fiança bancária de banco de primeira linha. Com o fechamento do primeiro semestre de 2018, o Fundo anunciou o início das negociações das cotas em bolsa (B3) (em 27 de julho de 2018)<sup>3</sup>.

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 2ª Emissão do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Oferta” ou “2ª Emissão”)**.

(1) Jargão estrangeiro cuja tradução mais próxima é “construção sob medida”.

(2) Para mais informações sobre a Administradora, vide item 3.1.1. ‘Breve Descrição da Administradora e Coordenadora Líder’, a partir da página 67 do Prospecto. (3) Para mais informações, vide item 2.12. ‘Perfil do Fundo’, a partir da página 58 do Prospecto.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (17/10/2019).

## Apresentação<sup>1</sup>

### 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.<sup>(1)</sup>

#### Negociação de cotas

As cotas do Fundo são listadas na B3, sob o código "HGRU11".<sup>(2)</sup>

#### Taxa de administração

(i) até que o Fundo esteja listado na B3, 0,90% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo;

(ii) após o Fundo estar listado na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% ao ano sobre o valor de mercado 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, enquanto o Fundo detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000.000,00; ou

(iii) após o Fundo estar listado na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,80% ao ano sobre o valor de mercado 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, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 e inferior a R\$ 1.000.000.000,00; ou

(iv) após o Fundo estar listado na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% ao ano sobre o valor de mercado 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, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.000,00.

#### Taxa de performance

20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do fundo do que exceder 5,5% ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado pro-rata temporis, conforme detalhado no regulamento do Fundo.

#### 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.<sup>(3)</sup> No momento da venda da cota no mercado secundário, a alíquota incidente sobre o ganho de capital obtido é de 20%.

<sup>(1)</sup> Para maiores informações sobre as principais características do Fundo, vide seção 2 'Sumário do Fundo', a partir da página 47 do Prospecto.

A oferta pública de cotas da primeira emissão foi finalizada em abril de 2018. Com a emissão realizada até o momento, o Fundo atingiu um volume captado de aproximadamente R\$ 150 milhões (cento e cinquenta milhões de reais). No mercado secundário da B3 as cotas são negociadas sob o código HGRU11. No fechamento de agosto de 2019, o valor unitário da cota do Fundo era de R\$ 113,48 (cento e treze reais e quarenta e oito centavos), representando valor de mercado do Fundo de R\$ 170.220.000,00 (cento e setenta milhões e duzentos e vinte e dois mil reais), e um patrimônio líquido médio nos últimos 12 (doze) meses de R\$ 152.820.326,83 (cento e cinquenta e dois milhões oitocentos e vinte mil trezentos e vinte e seis reais e oitenta e três 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 investimento em qualidade de imóveis, como em localização do empreendimento e características do locatário e do respectivo contrato de locação. A política do fundo consiste na aplicação de recursos do Fundo na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91 ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

No encerramento de agosto de 2019, o patrimônio líquido do Fundo estava 83% (oitenta e três por cento) concentrado no investimento em imóveis, proporção essa que não inclui Ativos Imobiliários investidos por meio de cotas de FI.

Acreditando no potencial do mercado e com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, os Cotistas aprovaram, em 30 de julho 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 CS

CREDIT SUISSE

COORDENADORA XP

XP investimentos

<sup>(1)</sup> 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](http://www.cshg.com.br). <sup>(2)</sup> Não há garantias de liquidez no mercado secundário. <sup>(3)</sup> A isenção de imposto de renda nos rendimentos distribuídos é concedida a pessoas físicas somente se (i) o Fundo de Investimento Imobiliário possuir no mínimo 50 cotistas; (ii) a aplicação de cada cotista representar um volume inferior a 10% do Fundo; e (iii) as cotas forem exclusivamente negociadas em Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado.

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

## Características da Oferta<sup>1</sup>

Objetivo	Os recursos a serem obtidos com a 2ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados na aquisição de Ativos Alvo descritos no item 4 do Estudo de Viabilidade, constante o Anexo IV ao Prospecto <sup>2</sup> , desde que obedçam a Política de Investimento do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo. Conforme item 5.4 ('Destinação dos Recursos') na página 94 do Prospecto.
Coordenadoras	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (Coordenadora Líder), Credit Suisse (BRASIL) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (Coordenadora CS), XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Coordenadora XP).
Data de Início	17/10/2019
Data de Encerramento	03/12/2019
Valor da Oferta	R\$ 734.999.947,99, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
Valor de Emissão por Cota	R\$ 107,03, sem Considerar o Custo Unitário de Distribuição.
Lote Adicional	A quantidade de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em até 20% das Cotas da Oferta.
Investimento mínimo	Investimento mínimo: 250 cotas (equivalentes ao investimento mínimo de R\$ 27.695,00), exceto com relação ao exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo.
Custo Unitário de Distribuição	Equivalente ao percentual fixo de 3,5% incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,75 por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 2ª Emissão e o volume total da Oferta.
Forma de Distribuição	Distribuídas publicamente após obtenção de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), pelas Coordenadoras e por instituições intermediárias integrantes do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários por ela selecionadas e contratadas, sob o regime de melhores esforços.

(1) Para mais informações sobre as características da Oferta, vide seção 4 'Características da Oferta', a partir da página 72 do Prospecto.

(2) Não é possível assegurar que os Ativos Alvo serão efetivamente adquiridos pelo Fundo. Para mais informações, veja o item 5.4. ('Destinação dos Recursos'), na página 94 do Prospecto, e o Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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



## Características da Oferta<sup>1</sup>

Valor Mínimo	R\$ 100.000.055,54.
Tipo de Distribuição	Primária
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Período de Exercício do Direito de Preferência	Período para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo na Data Base, que será de 10 (dez) Dias Úteis, conforme indicado no Cronograma da Oferta.
Negociação das Cotas	As cotas são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3.
Público Alvo	A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais, que venham a aderir a Oferta Não Institucional, e aos Investidores Institucionais, que venham a aderir a Oferta Institucional.
Taxa de Administração	Taxa de Administração equivalente a 0,90% 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, enquanto o Fundo detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000.000,00; ou 0,80% ao ano sobre o valor de mercado 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, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000.000,00 e inferior a R\$ 1.000.000.000,00, conforme detalhado no regulamento do fundo e no slide 2.
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 mais informações sobre as características da Oferta, vide seção 4 'Características da Oferta', a partir da página 72 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 2ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Renda Urbana FII

3

Credit Suisse Real Estate

4

Mercado varejista e educacional

5

Processo de Investimento

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

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

## Cronograma da Oferta<sup>1</sup>

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(2) (3) (4)</sup>
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM	02.08.2019
2	Divulgação de Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	03.10.2019
3	Concessão do Registro da Oferta pela CVM Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Anúncio de Início	17.10.2019
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	25.10.2019
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	06.11.2019
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	07.11.2019
7	Data de Liquidação do Direito de Preferência	08.11.2019
8	Divulgação (na abertura dos mercados) do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	11.11.2019
9	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	27.11.2019
10	Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	28.11.2019
11	Data de Liquidação das Cotas Remanescentes Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	03.12.2019

(1) Para informações detalhadas sobre o Cronograma da Oferta, vide o item 4.7. 'Cronograma da Oferta', a partir da página 87 do Prospecto

(2) 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.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às novas Cotas, veja o item 4.11. ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta'), na página 89 do Prospecto, e o item 4.12. ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 90 do Prospecto.

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

**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 2ª Emissão

1

Cronograma

2

**CSHG Renda Urbana FII**

3

Credit Suisse Real Estate

4

Mercado varejista e educacional

5

Processo de Investimento

6

Estudo de viabilidade

7

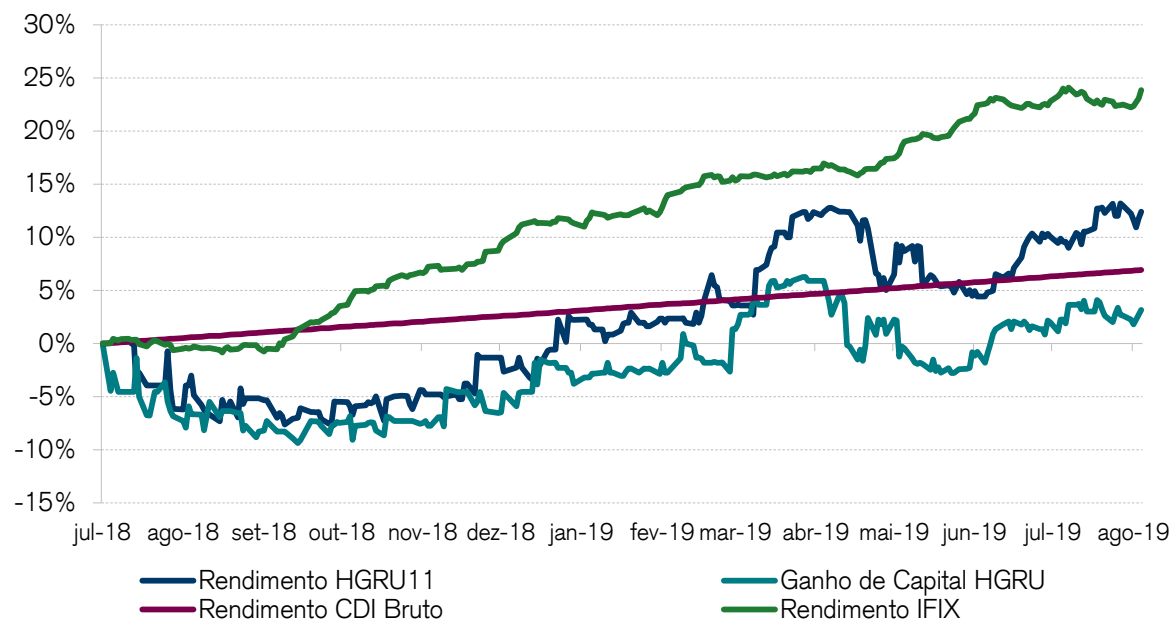
Fatores de Risco

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

## O Fundo – Rentabilidade e Liquidez

### Rentabilidade

Tabela de rentabilidade	Agosto	Ano	12 Meses
HGRU <sup>1</sup>	1,5 %	13,8 %	19,4 %
IFIX	-0,1 %	13,0 %	24,2 %
CDI Bruto	0,5 %	4,2 %	6,3 %

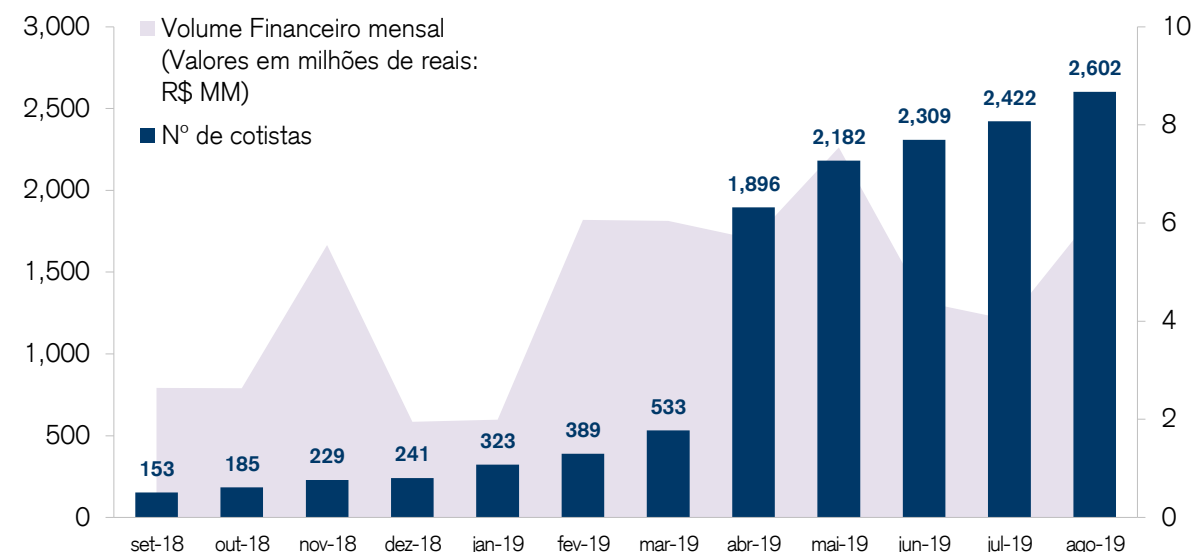


Fonte: CSHG (data base 30/08/2019). Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Para mais informações sobre o histórico de rentabilidade do Fundo, vide item 2.12 'Rentabilidade' na página 59 do Prospecto. Para mais informações sobre o histórico de liquidez das Cotas do Fundo, vide item 2.13 'Liquidez' na página 61 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. Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor. Alocações/ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado e sem aviso prévio**

### Liquidez

	Agosto	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	6,2	41,9	54,7
<b>Giro</b>	3,7%	25,4%	33,7%



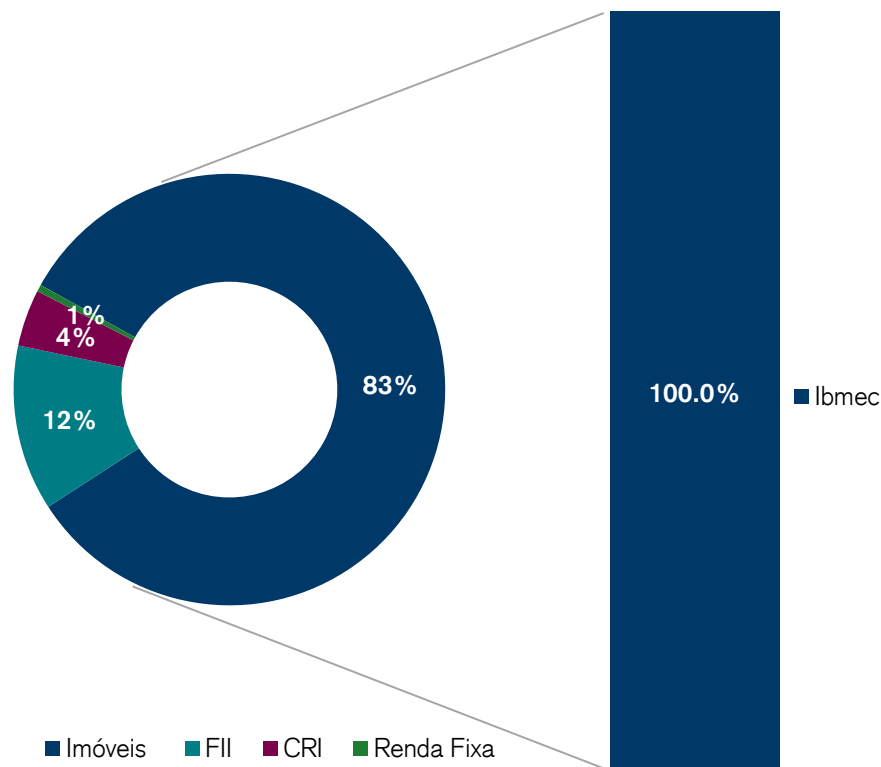
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



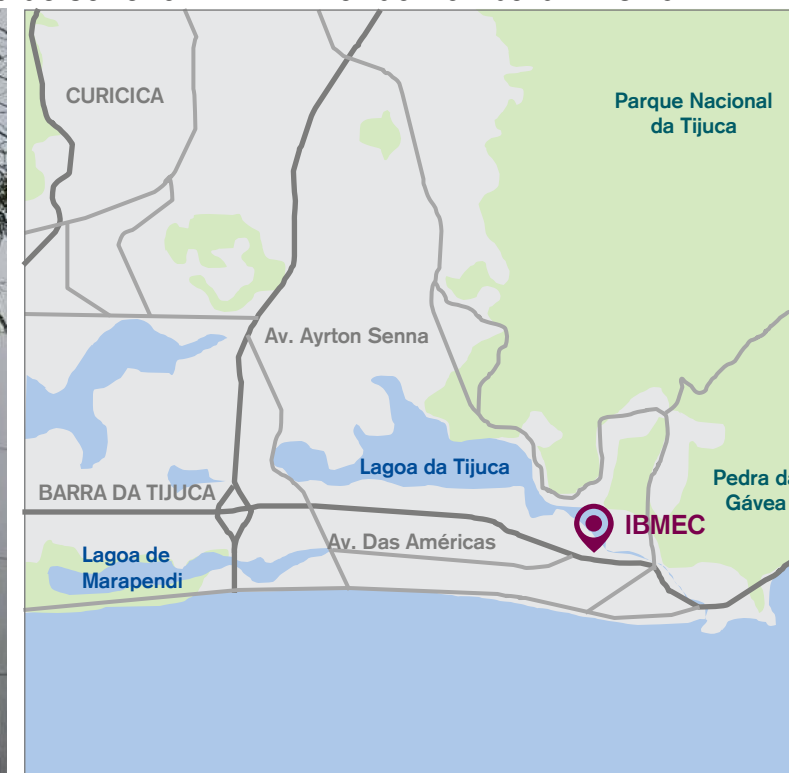
## O Fundo – Carteira<sup>(1)</sup> (2)

**Classe de ativos**  
(% do Investimentos)

**Imóveis**  
(% do Ativos Imobiliários)



**Localização do Ativo Imobiliário**  
Rio de Janeiro – Av. Armando Lombardi nº 940



Fonte: CSHG (data base 30/08/2019).

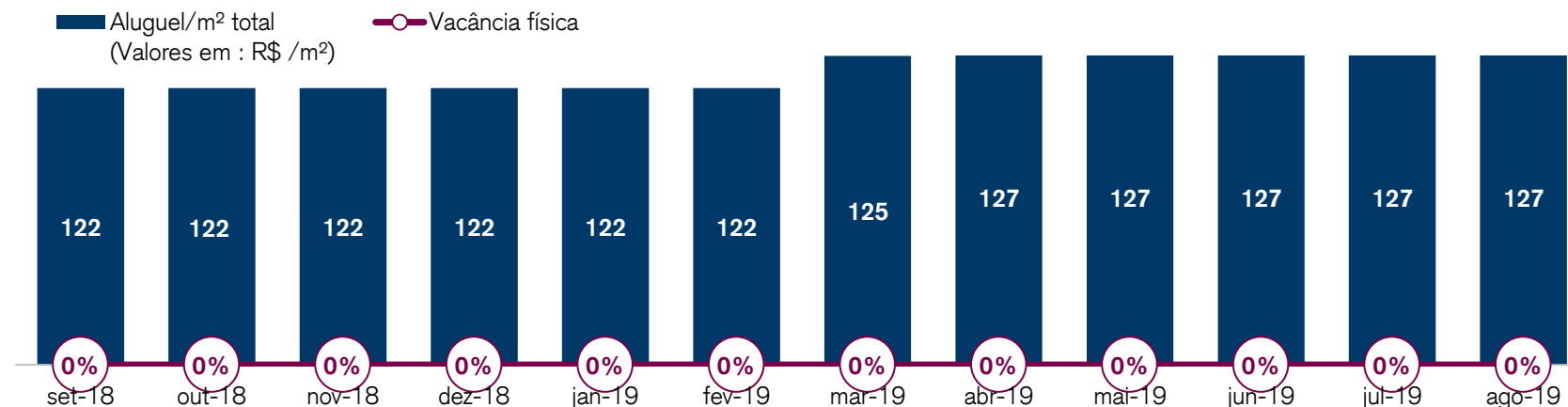
(1) Para mais informações sobre os investimentos realizados pelo Fundo, vide item 2.14 'Investimentos', na página 61 do Prospecto.

(2) Para mais informações sobre a Carteira do Fundo, vide item 2.15 'Carteira de Investimentos Imobiliários', na página 63 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

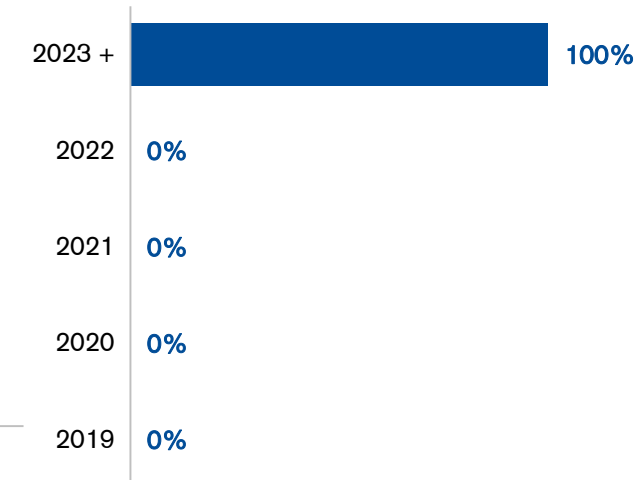


(1) O Contrato de Locação do Empreendimento Ibmecc é proveniente de uma operação *Built to Suit*, com prazo contratual até março de 2029, sendo que a multa por rescisão antecipada pelo Locatário Ibmecc corresponde a 100% (cem por cento) do fluxo de aluguéis devidos até o final do Contrato de Locação do Empreendimento Ibmecc.

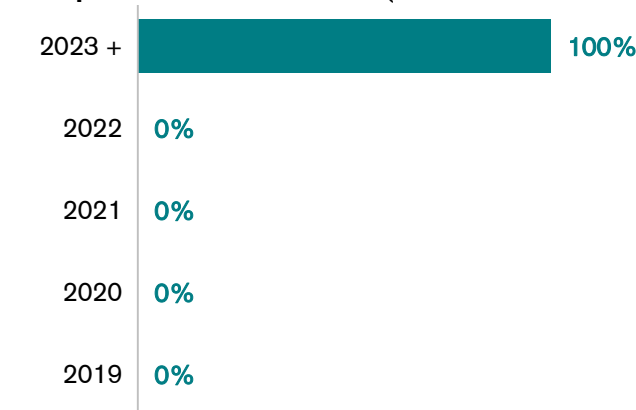
### Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



### Vencimento do Contrato de Locação do Empreendimento Ibmecc¹ (% da Receita Contratada)



### Revisão do Contrato de Locação do Empreendimento Ibmecc (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG (data base 30/08/2019).

Para mais informações sobre os investimentos realizados pelo Fundo, vide item 2.14 'Investimentos', na página 61 do Prospecto.

Para mais informações sobre os investimentos realizados pelo Fundo, vide item 2.15 'Carteira de Investimentos Imobiliários', na página 63 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 2ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Renda Urbana FII

3

**Credit Suisse Real Estate**

4

Mercado varejista e educacional

5

Processo de Investimento

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (17/10/2019).

## Credit Suisse Real Estate

### Global Investments

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



CHF 47,2\* bi  
sob gestão

+18 países  
Investimento alvo

+ 1.300  
empreendimentos

Desde 1938  
*Track record<sup>1</sup>* em  
Real Estate Global

A Gestora de recursos global do Credit Suisse Real Estate conta com uma história de sucesso desde o lançamento do primeiro fundo em 1938 e hoje aparece entre os maiores gestores de *real estate* do mundo.



Credit Suisse  
Hedging-Griffo



Credit Suisse  
Global Real Estate



Cidades estrangeiras com  
Investimentos em Real Estate

(1) Jargão estrangeiro cuja tradução mais próxima é "histórico".

Fonte: Credit Suisse (30/08/2018). \*Data-base: Agosto de 2018

Para mais informações, vide item 2 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

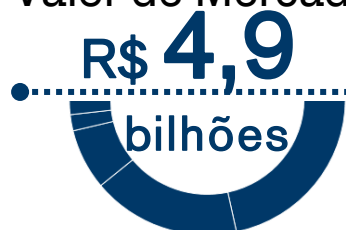
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (17/10/2019).

## CSHG Imobiliário

Valor de Mercado



CSHG Real  
Estate Brasil

**8** Fundos

**36** Imóveis

**15** Anos de  
história

**+200** Mil  
cotistas



Logística

- CSHG Logística FII
- CSHG GR Louveira FII



Escritórios

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



Recebíveis

- CSHG Recebíveis Imobiliários FII



Fundo de Fundos

- CSHG Imobiliário FOF FII



Urbano

- CSHG Renda Urbana FII

Fonte: B3, CSHG. Data base: 30/08/2019

Para mais informações, vide item 2 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao 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 2ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Renda Urbana FII

3

Credit Suisse Real Estate

4

Mercado varejista e educacional

5

Processo de Investimento

6

Estudo de Viabilidade

7

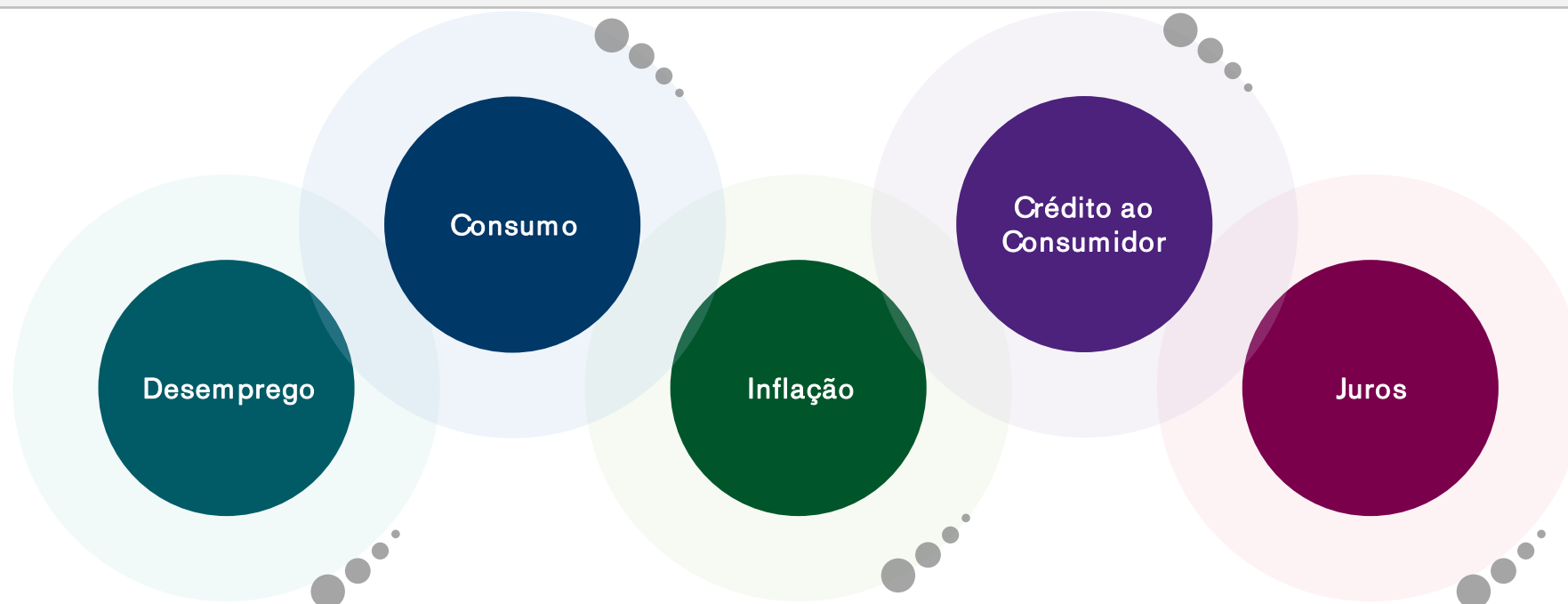
Fatores de Risco

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

## O Fundo – Mercado de Varejo

### Principais vetores econômicos do setor varejista

Na opinião da Administradora, o desempenho do mercado varejista é diretamente influenciado pelos vetores econômicos listados abaixo, que em conjunto com outros fatores como o os índices de confiança na economia e desempenho do Produto Interno Bruto (PIB), podem determinar o viés de crescimento ou deterioração do desempenho deste setor. Logo, mostraremos as tendências de cada um dos vetores listados acima e como eles possivelmente influenciam o mercado varejista.



Fonte: CSHG & Credit Suisse Research, outubro de 2019.

Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

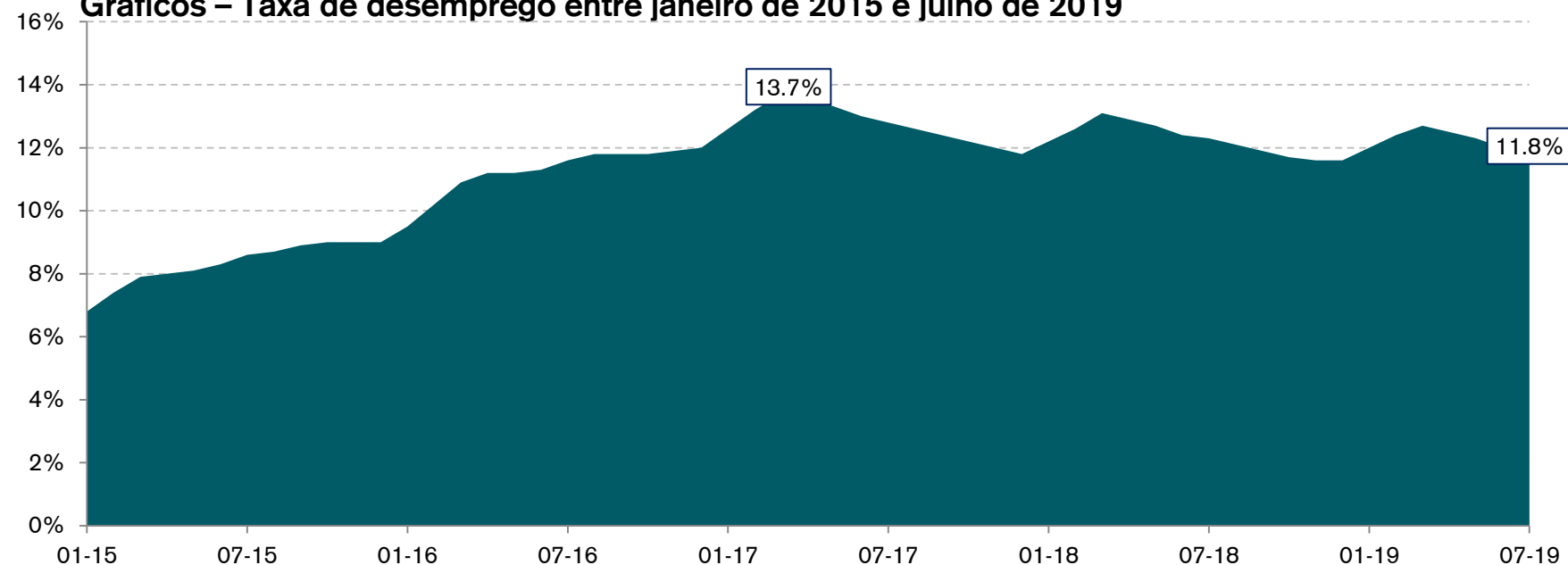
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## O Fundo – Mercado de Varejo

### Desemprego

Desconsiderando efeitos sazonais, a taxa de desemprego começou a reduzir lentamente a partir do início de 2017. Isto impulsiona a renda e o poder de consumo familiar no Brasil.

Gráficos – Taxa de desemprego entre janeiro de 2015 e julho de 2019



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em julho de 2019.

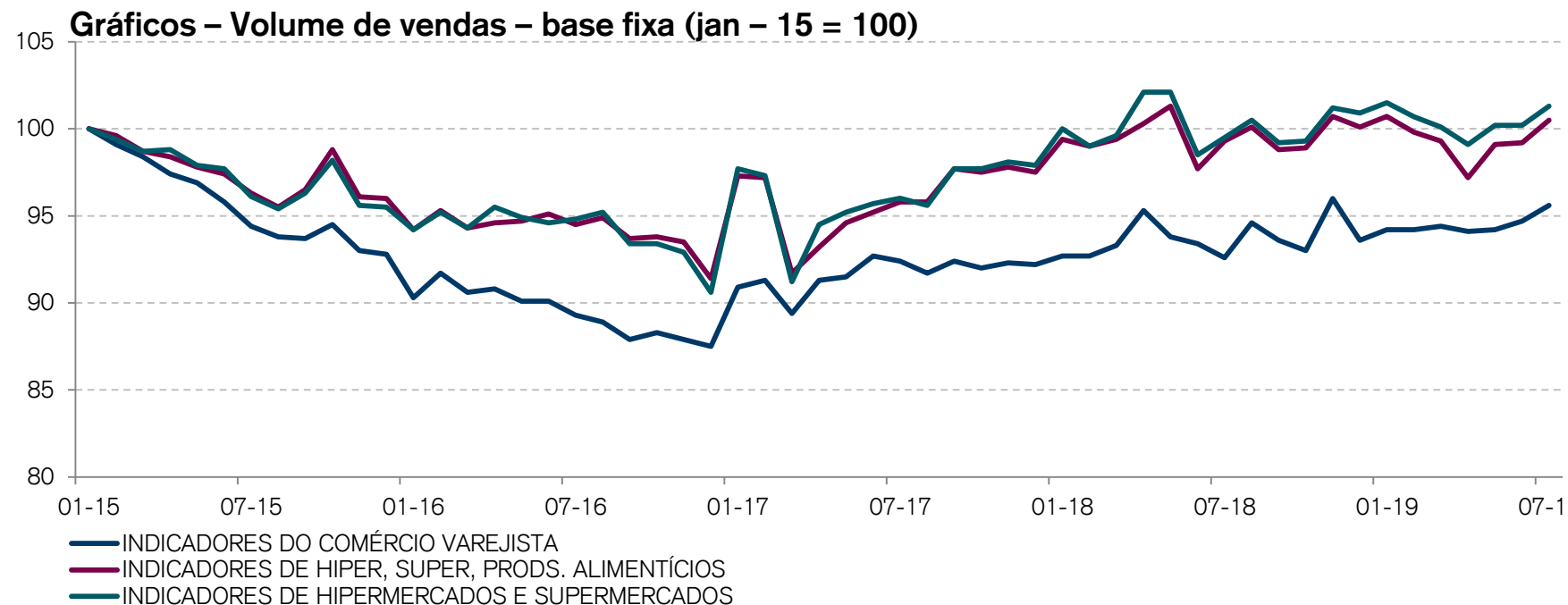
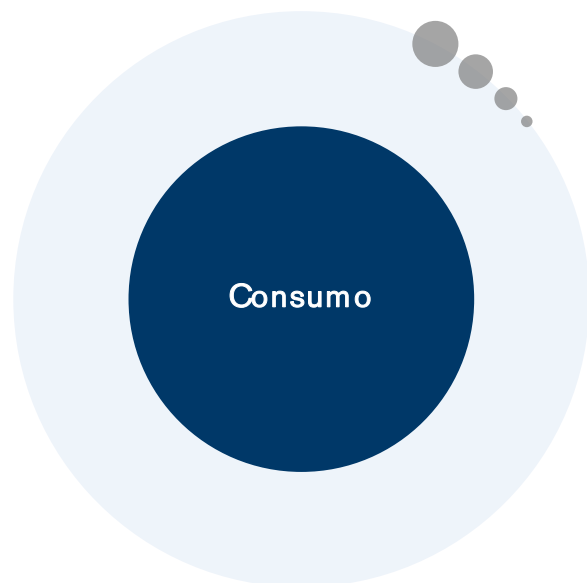
Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

## O Fundo – Mercado de Varejo

### Consumo

Ao desmembrar o volume de vendas no comércio varejista, nota-se que a retomada do mercado foi mais pronunciada nos indicadores de hipermercados e supermercados.



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em julho de 2019.

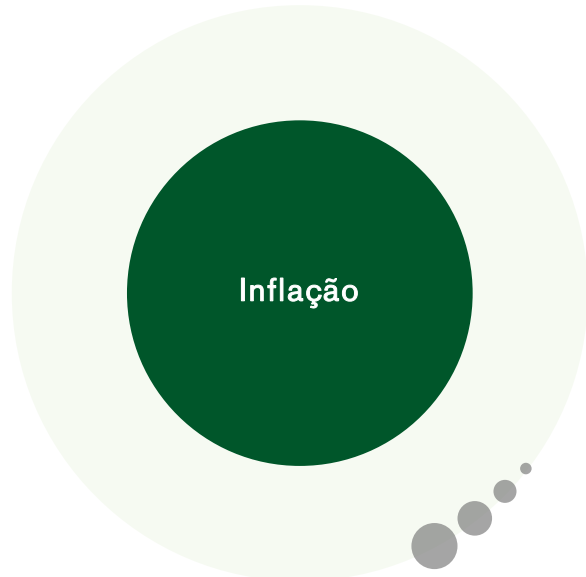
Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

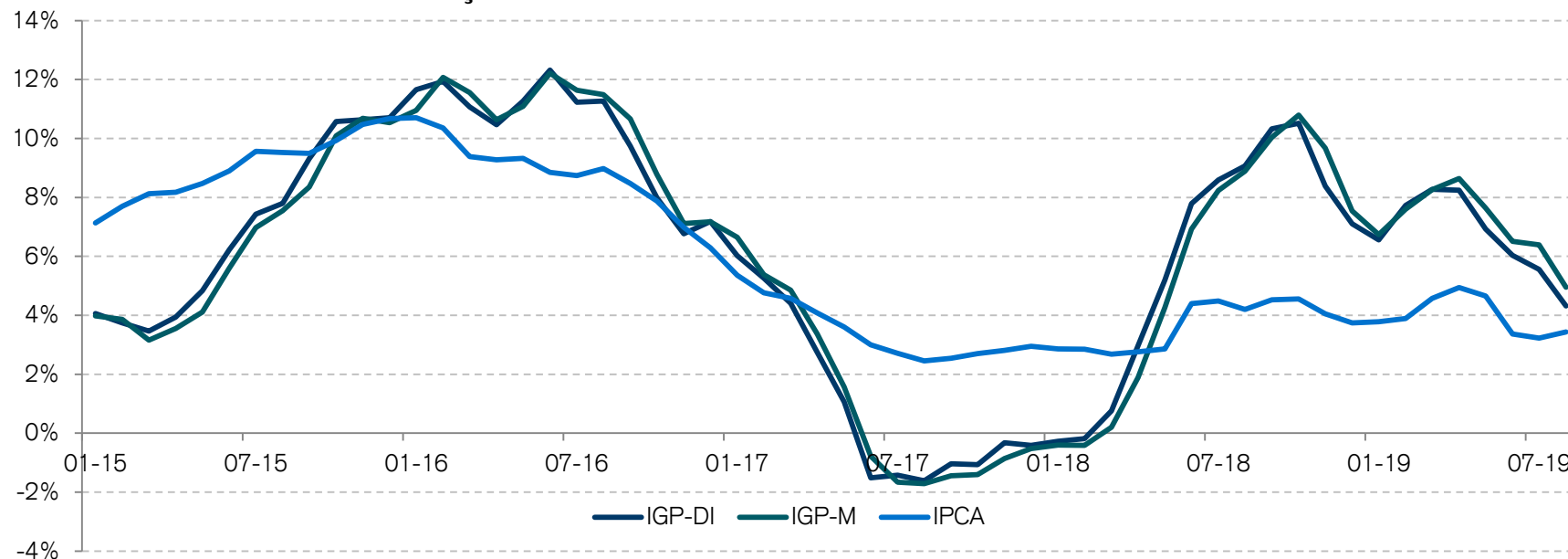
## O Fundo – Mercado de Varejo

### Inflação

Apesar da leve retomada do consumo, a inflação continua estável, mantendo a atividade econômica ainda impulsionada. Tal fenômeno denota não só o controle das autoridades governamentais sobre a emissão de moeda, mas também, entre outros fatores, que o aumento no consumo não está desatrelado da capacidade de produção de bens do país, bem como que o aumento da empregabilidade não implicou, até o momento, em aumento nos custos de produção dos produtos que seja suficiente para influenciar os preços dos bens no mercado em geral.



Gráficos – Índices de inflação



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e Fundação Getúlio Vargas (FGV), em agosto de 2019.

Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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



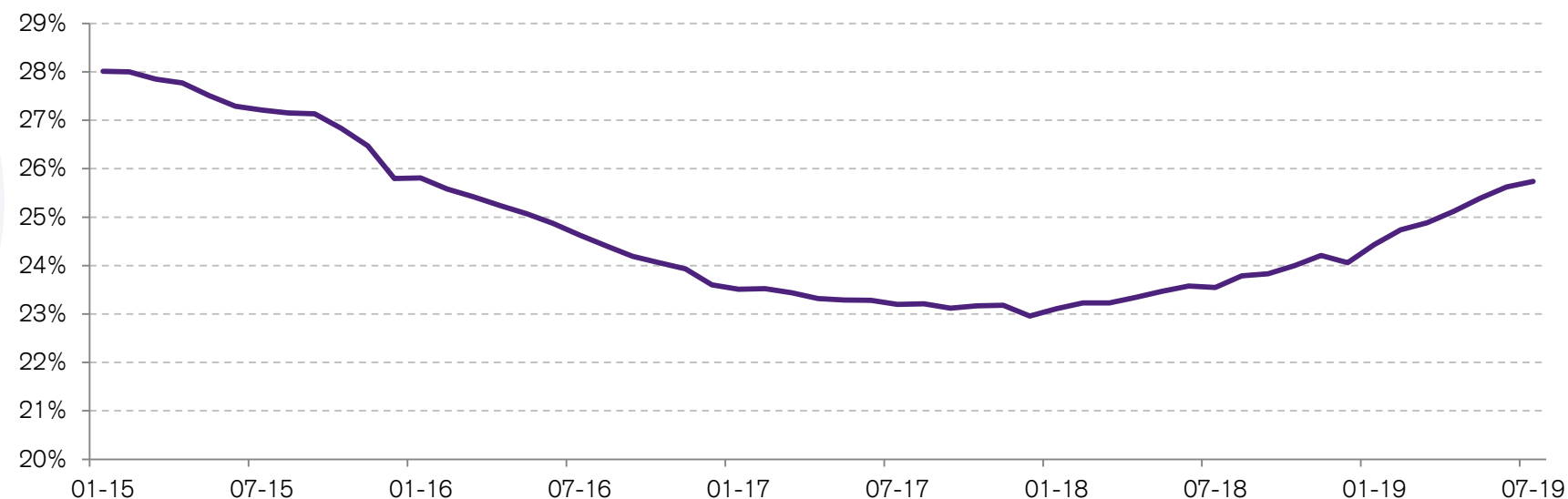
## O Fundo – Mercado de Varejo

### Crédito ao Consumidor

Extremamente correlacionado com o gráfico do slide 20, que demonstra a evolução da Taxa Selic, a manutenção dos juros em um patamar baixo impulsiona a produção de bens e emprego, bem como facilita o endividamento familiar, que quando sustentável, fortalece o consumo a nível nacional.



**Gráficos – Endividamento das famílias com o Sistema Financeiro Nacional exceto crédito habitacional em relação à renda acumulada dos últimos doze meses**



Fonte: Banco Central, em agosto de 2019.

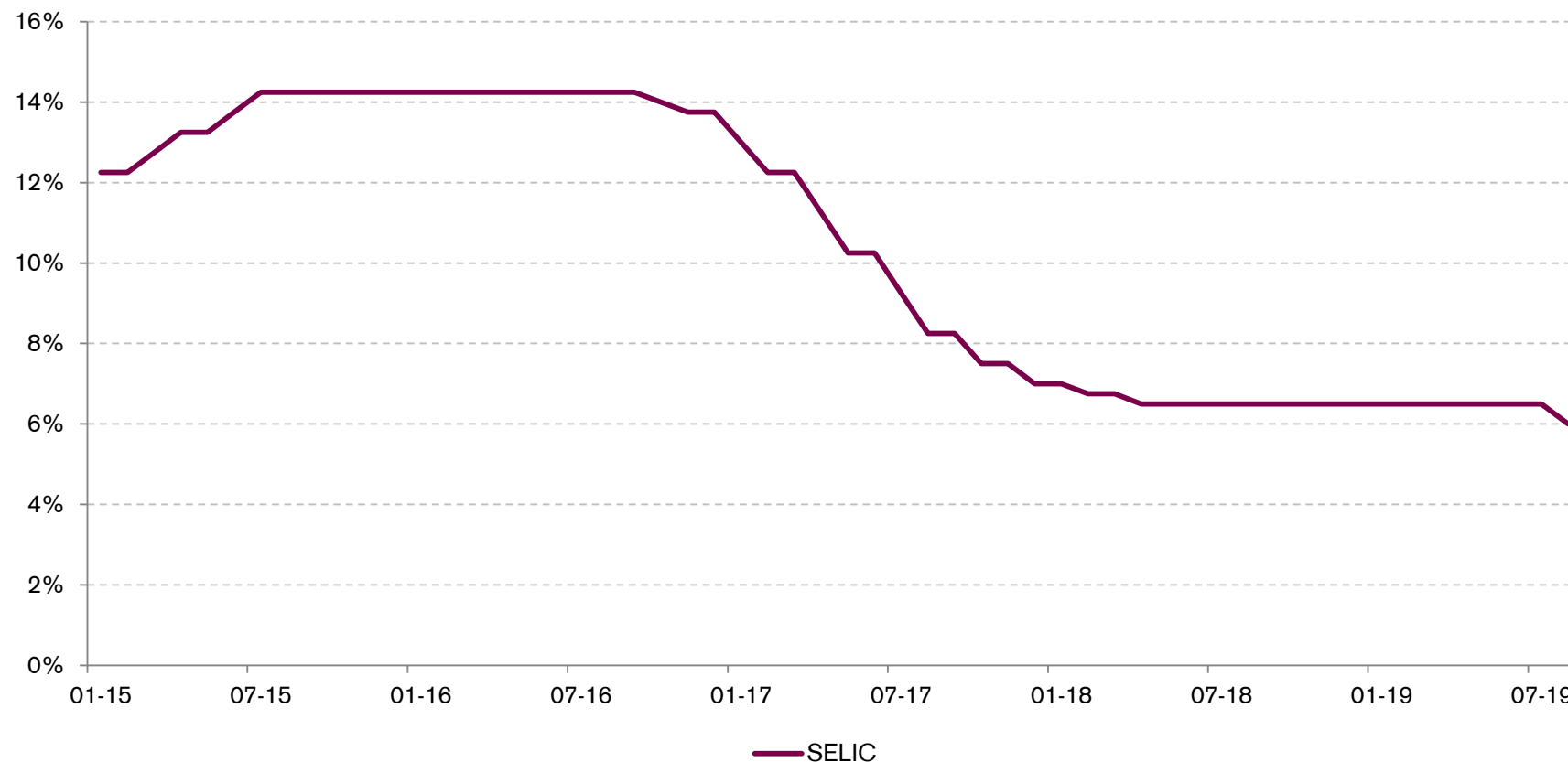
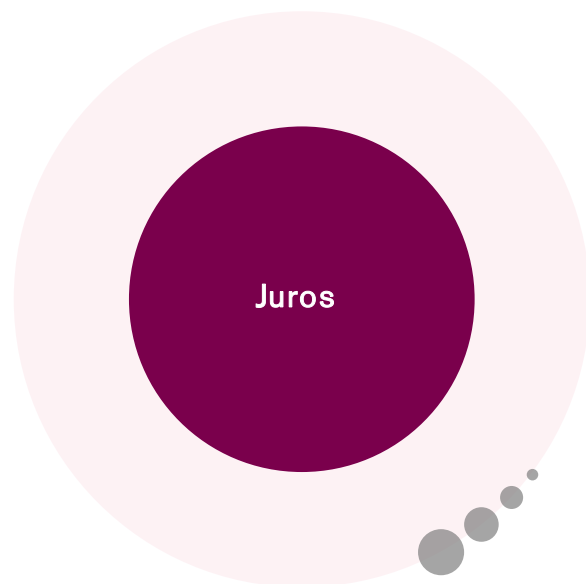
Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

## O Fundo – Mercado de Varejo

Juros

Gráficos – Evolução da Taxa Selic



Fonte: Banco Central, em agosto de 2019..

Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

## O Fundo – Mercado de Varejo

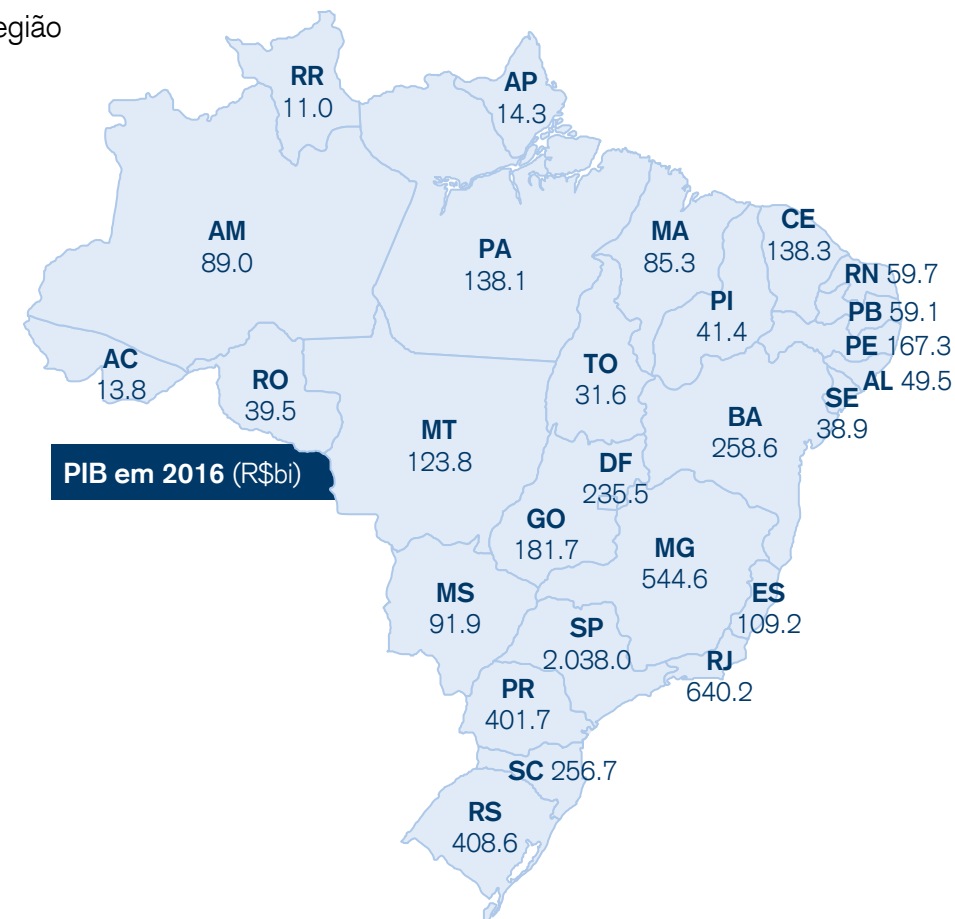
### PIB por região

O segmento de hipermercados, supermercados e produtos alimentícios registrou crescimento de 1,3% no período de junho-julho. Dessa forma, a Administradora acredita que, ante a possível retomada da economia como um todo e das empresas do setor, grandes pontos comerciais localizados em centros urbanos e econômicos serão privilegiados pela demanda intrínseca, e permanecerão atrativos como produto imobiliário.

Os dados denotam que o setor de varejo segue em ritmo de recuperação desde o mês de janeiro de 2017. De acordo com o periódico Valor Econômico, na edição publicada em 12 de setembro de 2019, foi registrado o melhor início de segundo semestre dos últimos seis anos.

### Gráficos

PIB por região



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e Fundação Getúlio Vargas (FGV), em agosto de 2019.

Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2016.

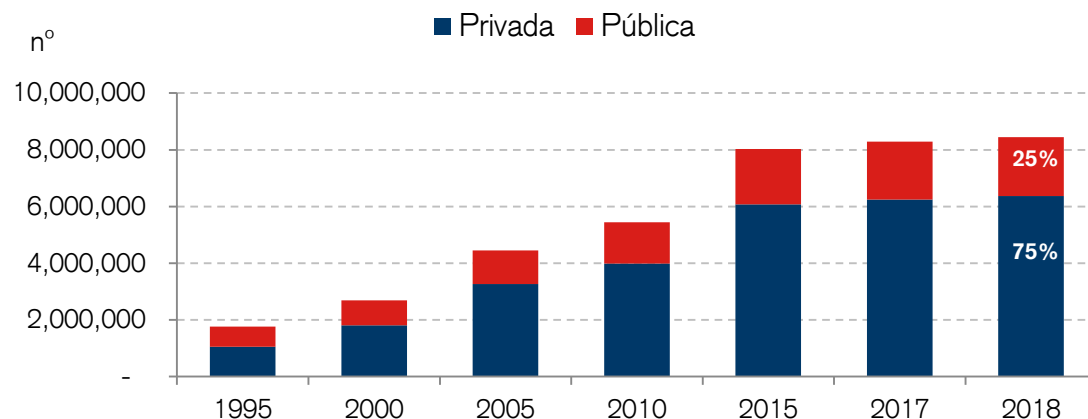
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## O Fundo – Mercado Educacional

### Instituições educacionais no Brasil

Como mostra o gráfico abaixo, o mercado educacional no Brasil teve um crescimento acentuado nas últimas décadas. Os dados oficiais demonstram que o número de matrículas na educação superior continua crescendo, atingindo a marca de 8,45 milhões de alunos em 2018.

**Gráficos – Evolução histórica do nº de matrículas entre instituições privadas e públicas**

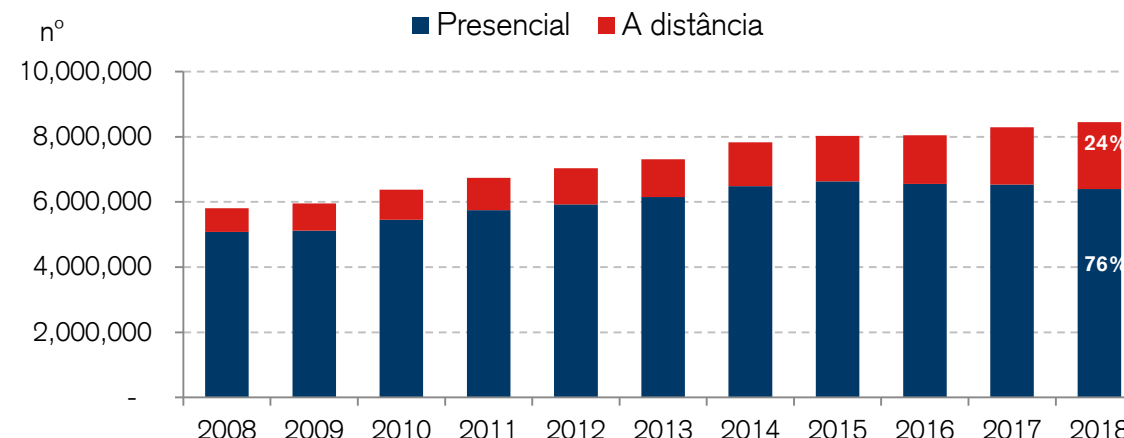


Fonte: Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP), em agosto de 2019.

Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

Apesar do alto crescimento do EAD (Ensino a distância), o ensino presencial também cresceu na última década. Entre 2008 e 2018, as matrículas de cursos de graduação a distância aumentaram 182,5%, enquanto na modalidade presencial o crescimento foi de 25,9% nesse mesmo período. Na opinião da Administradora, tais dados revelam que a tendência é de subsistência entre as duas modalidades de ensino, e não a substituição de uma pela outra.

**Gráficos – Evolução histórica do nº de matrículas entre ensino presencial e ensino à distância**



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

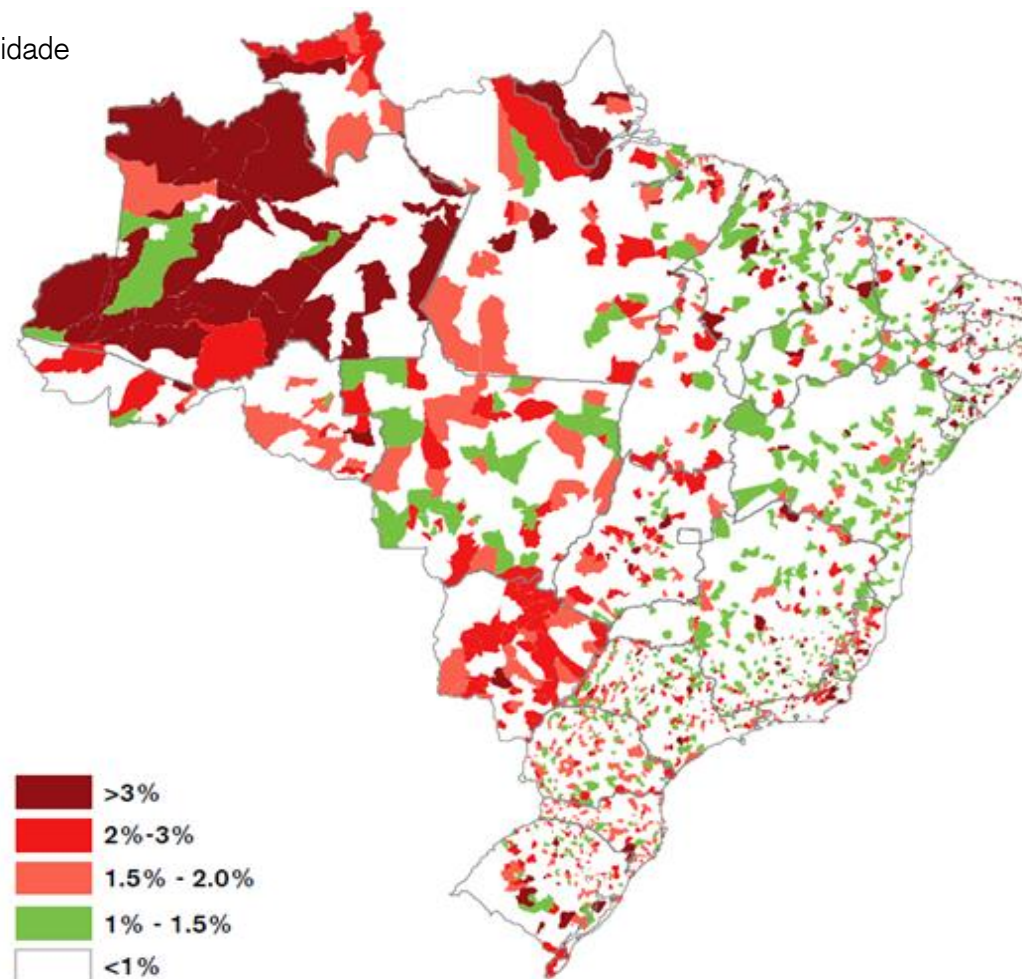
## O Fundo – Mercado Educacional

### Instituições educacionais no Brasil

Na opinião da Administradora, o índice de “canibalização”<sup>2</sup> mostra que a migração de alunos do presencial para o ensino a distância é baixa, sendo ainda menor em grandes metrópoles e especialmente em estados com alto adensamento populacional e melhor infraestrutura.

### Gráficos<sup>1</sup>

% do nível de “canibalização” por cidade



<sup>1</sup>Dados obtidos através do Relatório Americas/Brazil - Equity Research - Education Services do Credit Suisse publicado em 24 de junho de 2019.

Fonte: Semesp, IBGE e estimativas Credit Suisse Research, em 2019

<sup>2</sup>O nível de “canibalização” foi calculado pelo número de estudantes presenciais que migraram para o ensino à distância mais o número de estudantes à distância que migraram para o ensino presencial.

Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

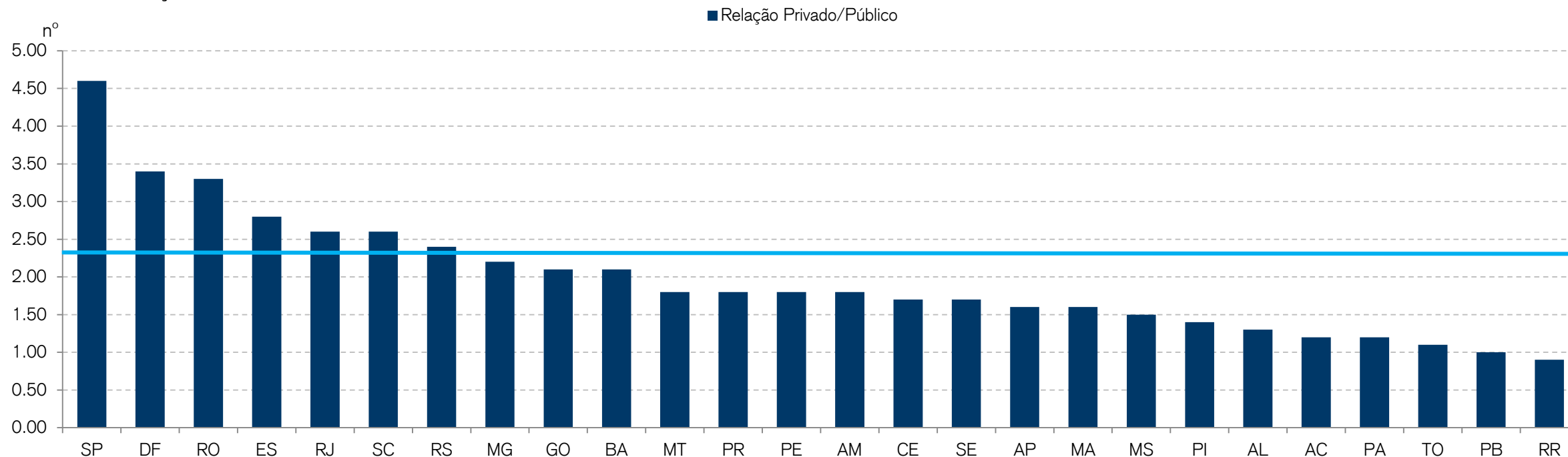
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## O Fundo – Mercado Educacional

### Instituições educacionais no Brasil

#### Gráficos – Relação de nº de matrículas na razão privado/público por estado



Segundo o Censo da Educação Superior de 2018 divulgado pelo INEP, há 2,4 alunos matriculados na rede privada para cada aluno matriculado na rede pública. Além disso, o número de matrículas na rede privada continua crescendo ano após ano, atingindo 6,37 milhões de matrículas em 2018.

Fonte: Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP), em agosto de 2019.

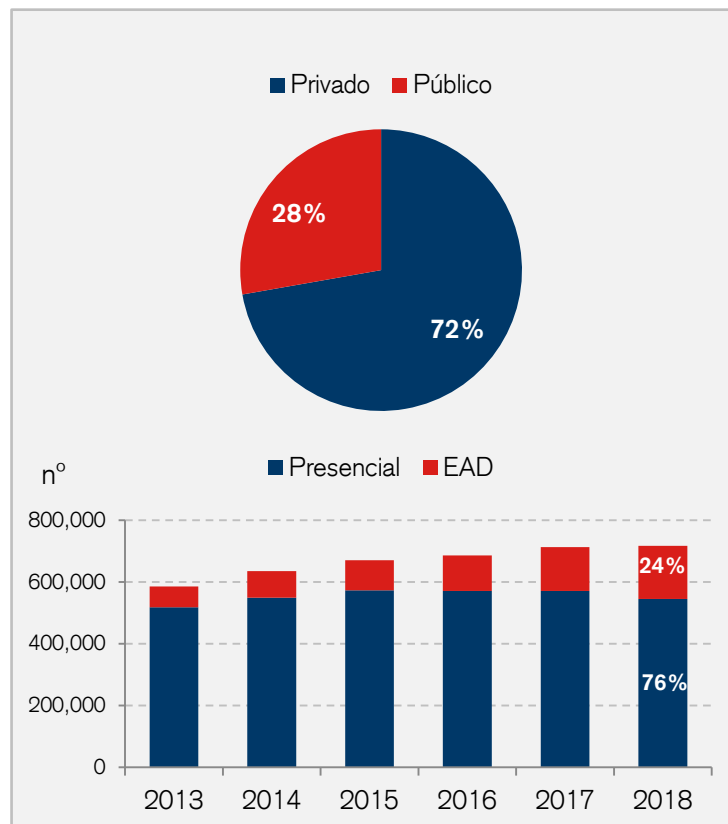
Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

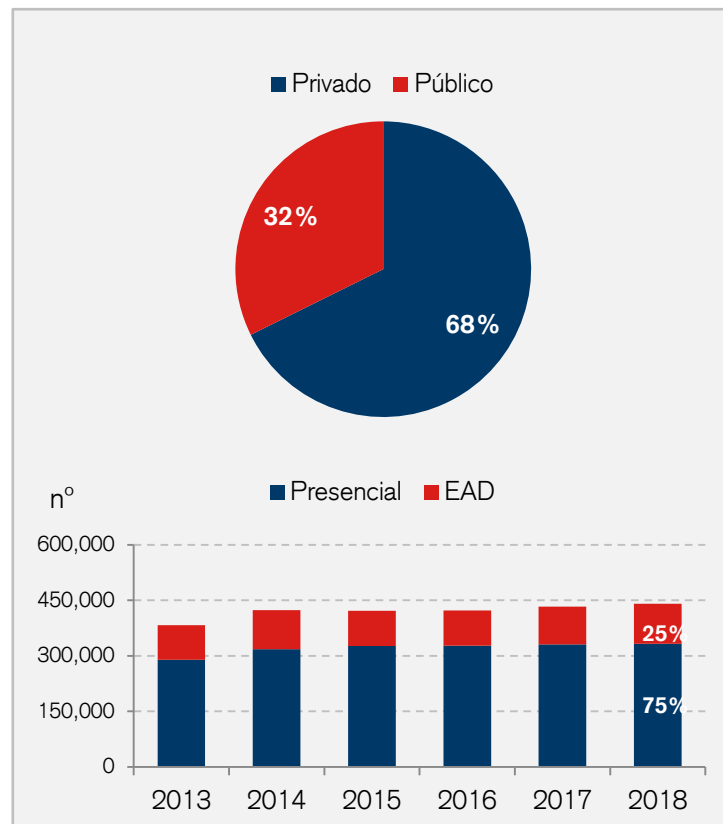
## O Fundo – Mercado Educacional

### Instituições educacionais no Brasil

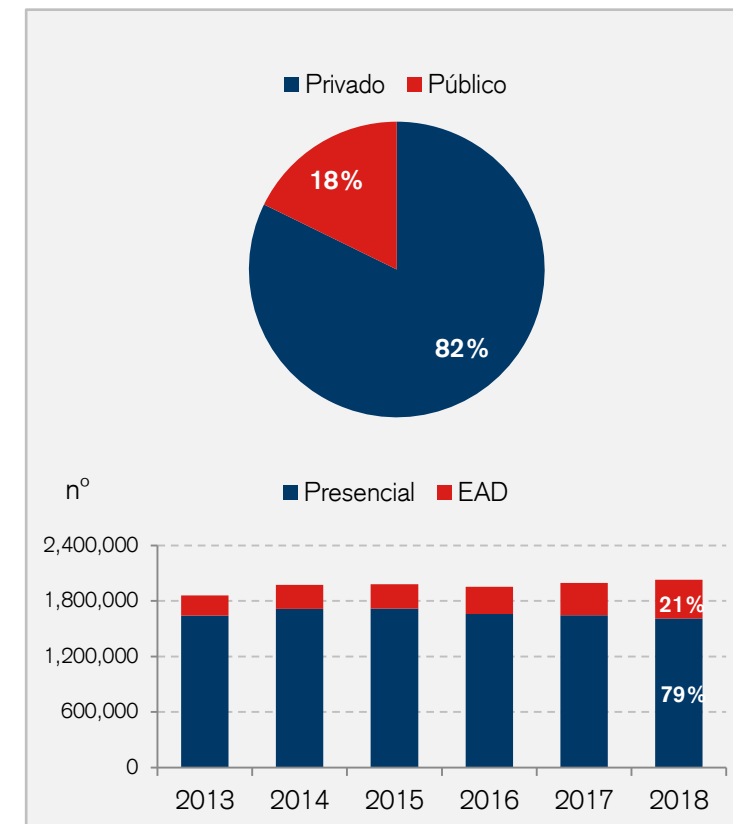
Gráficos – Evolução histórica do nº de matrículas no Estado do Rio de Janeiro



Gráficos – Evolução histórica do nº de matrículas no Estado da Bahia



Gráficos – Evolução histórica do nº de matrículas no Estado de São Paulo



Fonte: Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP), em agosto de 2019.

Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

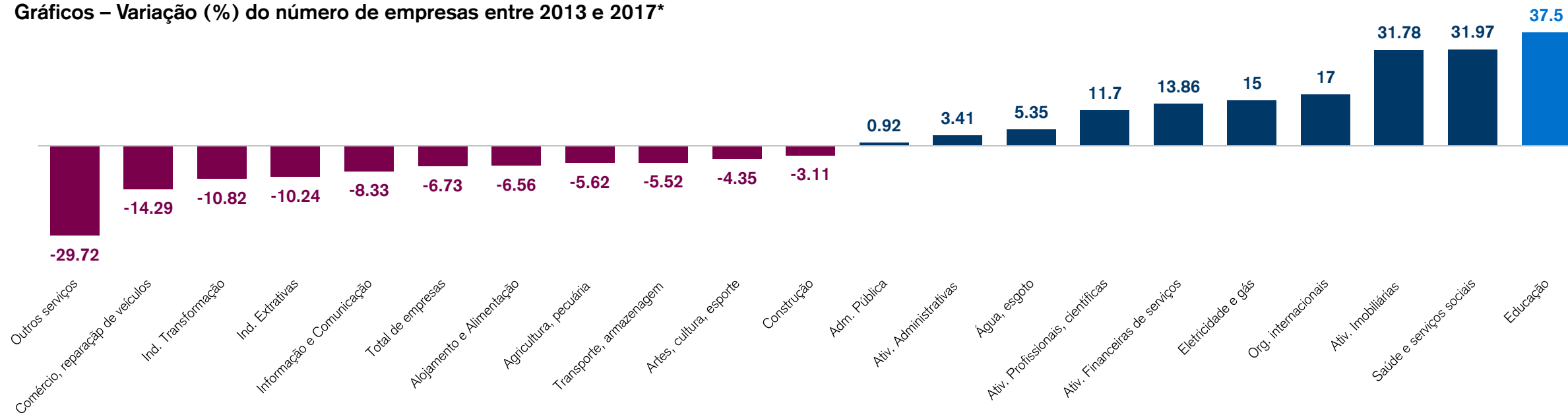
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## O Fundo – Mercado Educacional

### Instituições educacionais no Brasil

Nos últimos anos, o mercado varejista e educacional no Brasil, consolidaram suas atividades em grandes imóveis localizados dentro da malha urbana, atraindo estudantes e consumidores em pontos estratégicos de tráfego e de adensamento populacional. Diante de tais evidências, o Fundo tem como foco atuar na exploração desses imóveis estratégicos, por meio de investimentos que visam uma rentabilidade estável e ajustada ao risco imobiliário de cada localidade.

Gráficos – Variação (%) do número de empresas entre 2013 e 2017\*



Fonte: IBGE, G1, em junho de 2019.\* Unidades empresariais conforme Classificação Nacional de Atividades (CNAE), Ind.: Indústria, Ativ.: Atividades.  
Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao 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 2ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Renda Urbana FII

3

Credit Suisse Real Estate

4

Mercado Varejista e educacional

5

Processo de Investimento

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

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

## O Fundo – 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

A 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 uma assessoria jurídica independente, quanto com o suporte do jurídico interno da CSHG.

#### Diligência: Técnica

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

Fonte: CSHG (data base 30/08/2019).

Para mais informações, vide item 3 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao 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 30/08/2019).

Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 5.4 'Destinação dos Recursos', na página 94 do Prospecto e o item 3 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao 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 30/08/2019).

Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 3 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao 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 2ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Renda Urbana FII

3

Credit Suisse Real Estate

4

Mercado varejista e educacional

5

Processo de Investimento

6

**Estudo de Viabilidade**

7

Fatores de Risco

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

## Ativos Alvo

### Informações gerais

#### Resumo dos valores dos Ativos Alvo de varejo

**Aluguel médio por m<sup>2</sup>:** R\$ 23,9 por m<sup>2</sup>

**Valor de aquisição por m<sup>2</sup>:** R\$ 3,3 mil por m<sup>2</sup>

**Cap Rate<sup>1</sup> médio:** 8,8%

#### Varejo



Fonte: CSHG.

(1) Jargão estrangeiro cuja tradução mais próxima é “índice de capitalização”, seu cálculo é obtido pela divisão do aluguel anual do imóvel por seu custo de aquisição.

Para mais informações, vide item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

**As imagens são meramente ilustrativas e não retratam a fachada de quaisquer Ativos – Alvo.**

#### Resumo dos valores dos Ativos Alvo de educação

**Aluguel médio por m<sup>2</sup>:** R\$ 32,0 por m<sup>2</sup>

**Valor de aquisição por m<sup>2</sup>:** R\$ 3,6 mil por m<sup>2</sup>

**Cap Rate<sup>1</sup> médio:** 10,6%

#### Educacional



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

## Ativos Alvo - Varejo

### Informações gerais

A1	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 83,8 milhões	Aluguel: R\$ 615 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,8 %	ABL <sup>3</sup> : 16 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2034
Localização: SP – Campinas – Parque Imperador	Garantia: Seguro Fiança	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: AA pela Fitch		
Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.		

A2	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 52,0 milhões	Aluguel: R\$ 381 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,8 %	ABL <sup>3</sup> : 14 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2034
Localização: SP – São Paulo - Belenzinho	Garantia: Seguro Fiança	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: AA pela Fitch		
Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.		

A3	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 48,2 milhões	Aluguel: R\$ 353 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,8 %	ABL <sup>3</sup> : 14 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2034
Localização: PR – Curitiba - Mossunguê	Garantia: Seguro Fiança	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: AA pela Fitch		
Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.		

A4	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 55,0 milhões	Aluguel: R\$ 403 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,8 %	ABL <sup>3</sup> : 10 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2034
Localização: PR – Curitiba - Atuba	Garantia: Seguro Fiança	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: AA pela Fitch		
Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.		

A5	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 42,8 milhões	Aluguel: R\$ 314 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,8 %	ABL <sup>3</sup> : 8 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2034
Localização: SP – São José dos Campos – Jardim Alvorada	Garantia: Seguro Fiança	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: AA pela Fitch		
Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.		

A6	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 59,9 milhões	Aluguel: R\$ 439 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,8 %	ABL <sup>3</sup> : 24 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2034
Localização: SP – São Paulo - Indianópolis	Garantia: Seguro Fiança	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: AA pela Fitch		
Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.		

A7	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 29,8 milhões	Aluguel: R\$ 219 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,8 %	ABL <sup>3</sup> : 24 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2034
Localização: SP – Cotia – Granja Viana	Garantia: Seguro Fiança	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: AA pela Fitch		
Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.		

A8	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 57,8 milhões	Aluguel: R\$ 424 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,8 %	ABL <sup>3</sup> : 24 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2034
Localização: SP – São Bernardo do Campo - Centro	Garantia: Seguro Fiança	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: AA pela Fitch		
Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.		

A9	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 62,2 milhões	Aluguel: R\$ 456 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,8 %	ABL <sup>3</sup> : 30 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2034
Localização: SP – São Paulo – Vila Guilherme	Garantia: Seguro Fiança	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: AA pela Fitch		
Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.		

A10	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 85,7 milhões	Aluguel: R\$ 628 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,8 %	ABL <sup>3</sup> : 13 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2034
Localização: SP – São Paulo – Vila Butantã	Garantia: Seguro Fiança	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: AA pela Fitch		
Locatário: WMB Supermercados do Brasil Ltda.		

Fonte: CSHG e S&P (1) O rating é uma Nota de Crédito emitida por agências de classificação de risco sobre a qualidade de crédito. As agências avaliam a capacidade de um emissor (bancos, financeiras, empresas, etc.) de honrar suas obrigações financeiras integralmente e no prazo determinado. (2) Jargão estrangeiro cuja tradução mais próxima é "índice de capitalização", seu cálculo é obtido pela divisão do aluguel anual do imóvel por seu custo de aquisição. (3) Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação. Para mais informações, vide item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV Prospecto.

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



## Ativos Alvo - Educacional

### Informações gerais

A11	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 30,3 milhões	Aluguel: R\$ 226 mil	Contrato: Atípico
Cap Rate <sup>2</sup> : 8,9 %	ABL <sup>3</sup> : 5 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2028
Localização: SP – São Paulo	Garantia: Corporativa	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: A+(bra) pela Fitch		

A12	Características do ativo	Características do Contrato de Locação
Volume: R\$ 86 milhões	Aluguel: R\$ 802 mil	Contrato: Típico
Cap Rate <sup>2</sup> : 11,2 %	ABL <sup>3</sup> : 27 mil m <sup>2</sup>	Vencimento: 2027
Localização: BA – Salvador - Stiep	Garantia: Corporativa	Indexador: IPCA
Rating <sup>1</sup> do locatário: brAAA pela S&P		
Locatário: IREP – Sociedade de Ensino Superior, Médio e Fundamental		
Fiadora: Estácio Participações S.A.		

Fonte: CSHG e S&P <sup>1</sup>O rating é uma Nota de Crédito emitida por agências de classificação de risco sobre a qualidade de crédito. As agências avaliam a capacidade de um emissor (bancos, financeiras, empresas, etc.) de honrar suas obrigações financeiras integralmente e no prazo determinado. <sup>2</sup>Jargão estrangeiro cuja tradução mais próxima é “índice de capitalização”, seu cálculo é obtido pela divisão do aluguel anual do imóvel por seu custo de aquisição. <sup>3</sup>Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

#### Importante mencionar que<sup>1</sup>:

(i) o Fundo celebrou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“CCVA”), por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a totalidade das ações de duas SPEs, SPEs estas que, em conjunto, detêm 10 (dez) imóveis urbanos destinados à atividade varejista, descritos como A1 a A10 do slide nº 32, locados em regime atípico, na forma do Art. 54-A da Lei 8.245/91, pelo prazo de 15 (quinze) anos e localizados nos estados de São Paulo e Paraná, pelo valor total de R\$ 577.135.136,00 (quinhentos e setenta e sete milhões, cento e trinta e cinco mil e cento e trinta e seis reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 24 de setembro de 2019. A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no CCVA, entre elas a conclusão da 2ª Emissão. As demais condições do negócio estabelecidas no CCVA, incluindo as condições de pagamento da aquisição, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar e estarão disponíveis no site da Administradora;

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

(iii) o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel (“CVC”, que quando referido em conjunto com o CCVA, “Instrumentos de Aquisição”), por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições resolutivas, a adquirir a totalidade de um imóvel de perfil educacional localizado na cidade de Salvador – BA, identificado como A12 na tabela acima, pelo valor de R\$ 86.000.000,00 (oitenta e seis milhões de reais), conforme Fato Relevante divulgado no dia 16 de setembro de 2019. A conclusão do negócio ocorrerá apenas após o cumprimento das condições resolutivas estabelecidas no CVC, entre elas as diligências jurídicas e técnicas a serem realizadas no imóvel por assessores contratados pelo Fundo., bem como a conclusão da 2ª Emissão. As demais condições do negócio estabelecidas no CVC, incluindo as condições de pagamento da aquisição, metragem, valor mensal do aluguel e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas poderão ser detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar e estarão disponíveis no site da Administradora.

Conforme mencionado nas alíneas “i” a “iii”, acima, a conclusão/ realização das aquisições: (i) do Ativo Alvo identificado como A11 no item 4 deste Estudo está condicionada à celebração de instrumento definitivo de aquisição e à verificação de outras condições; (ii) dos Ativos Alvo identificados como A1 a A10 no slide nº 32 está sujeita à verificação de condições precedentes à conclusão do negócio; e (iii) do Ativo Alvo identificado como A12 acima, está sujeita à verificação de condições resolutivas.

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

No entanto, caso seja captado o Valor da Oferta e um ou mais Ativos Alvo não seja(m) adquirido(s), outros Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que a Administradora identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor da Oferta, acrescido da opção de Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros Ativos Imobiliários, adicionalmente aos Ativos Alvo. Conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo 7º do Regulamento, o Fundo terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para realizar os investimentos nos Ativos Imobiliários.

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

**NESSE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE: (I) OS POTENCIAIS NEGÓCIOS PODEM NÃO SER CONCRETIZADOS; E (II) 100% (CEM POR CENTO) DOS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NO ÂMBITO DA OFERTA AINDA NÃO POSSUEM DESTINAÇÃO GARANTIDA E PODEM SER APLICADOS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS NÃO ESPECIFICADOS E/OU EM ATIVOS FINANCEIROS.**

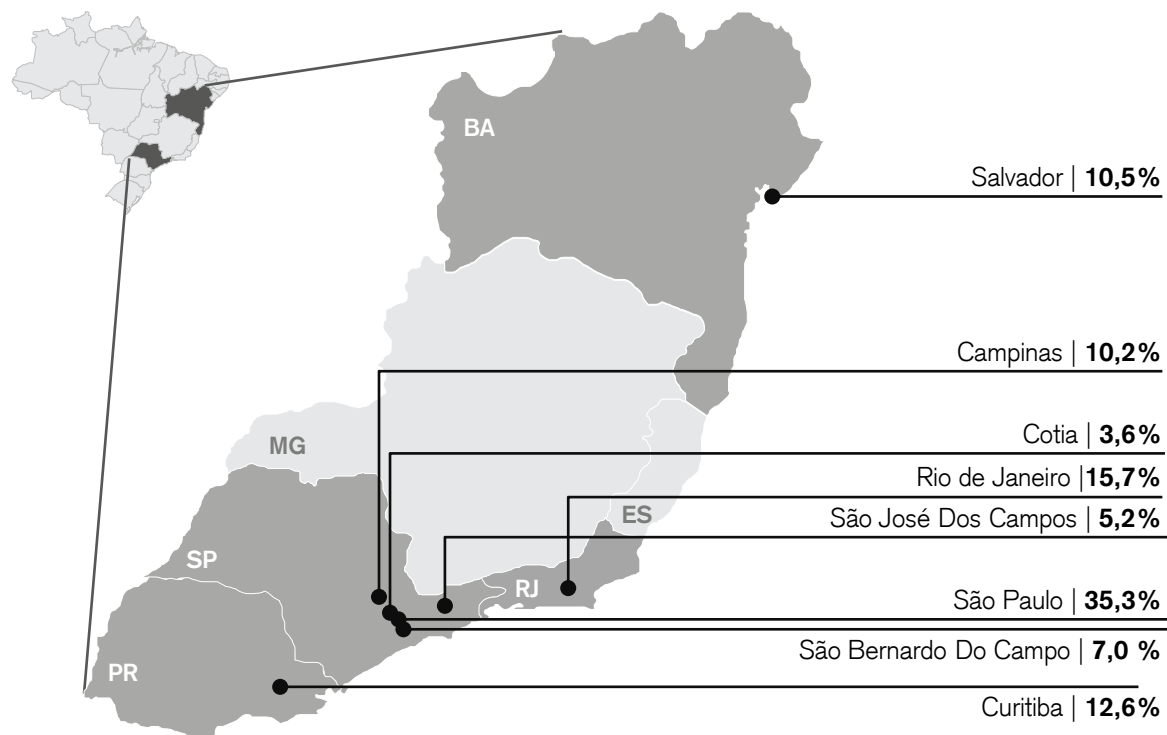
(1) Para mais informações, vide item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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



## O Fundo – Características

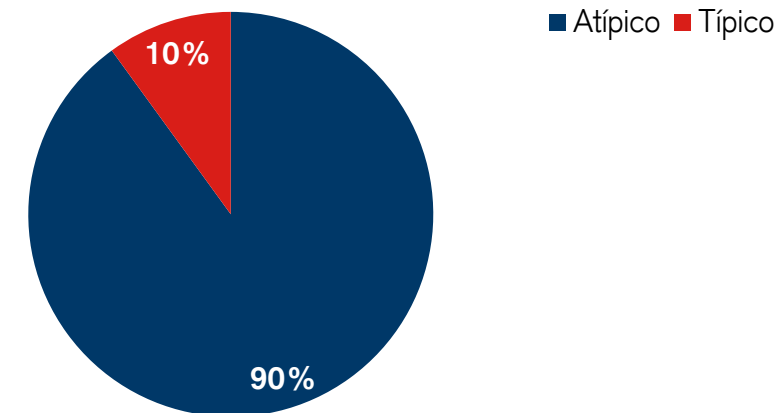
### Distribuição geográfica (% dos Ativos Alvo)



Fonte: CSHG

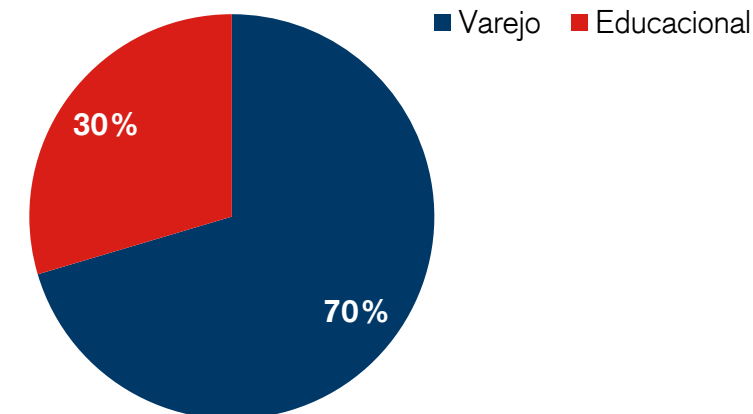
Para mais informações, vide item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

### Tipologia dos Contratos de Locação (% dos Ativos Alvo)



Fonte: CSHG

### Setor de atuação dos locatários (% dos Ativos Alvo)



Fonte: CSHG

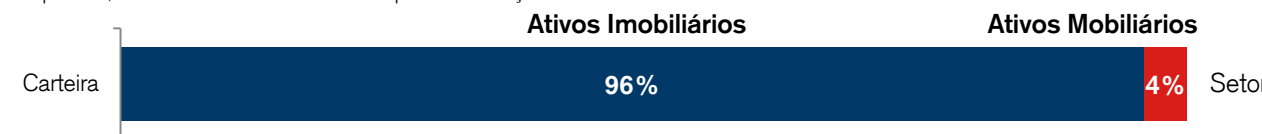
**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## O Fundo – *Cenário 1*

Aquisição da totalidade dos Ativos Alvo, utilizando somente o Valor da Oferta

	1º Ano	2º Ano	3º Ano
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	12,7	13,1	13,6
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	63,7	66,1	68,6
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	3,0	3,1	3,1
<b>Total de Receitas em R\$ MM</b>	<b>79,4</b>	<b>82,4</b>	<b>85,4</b>
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	0	0	0
Despesas Operacionais em R\$ MM	(11,5)	(11,7)	(11,8)
<b>Total de Despesas em R\$ MM</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>(11,8)</b>
<b>Resultado em R\$ MM</b>	<b>67,9</b>	<b>70,7</b>	<b>73,6</b>
<b>Resulta médio mensal por cota em R\$</b>	<b>0,68</b>	<b>0,70</b>	<b>0,73</b>
<b>Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal</b>	<b>116,51</b>	<b>121,15</b>	<b>126,11</b>
<b>Preço Estimado da Cota ** no rendimento real</b>	<b>111,81</b>	<b>111,81</b>	<b>111,82</b>
<b>TIR<sup>1</sup> Nominal * Bruta</b>	<b>12,9%</b>	<b>12,3%</b>	<b>12,1%</b>
<b>TIR<sup>1</sup> Real * Bruta</b>	<b>8,4%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,8%</b>

Fonte: CSHG. <sup>1</sup>TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 2ª Emissão. \* TIR Nominal Bruta: Retorno nominal do período; TIR Real Bruta: Retorno real do período. \*\* Preço Estimado da Cota: foi calculado considerando o rendimento anualizado do mês em um Yield de 7,4%.



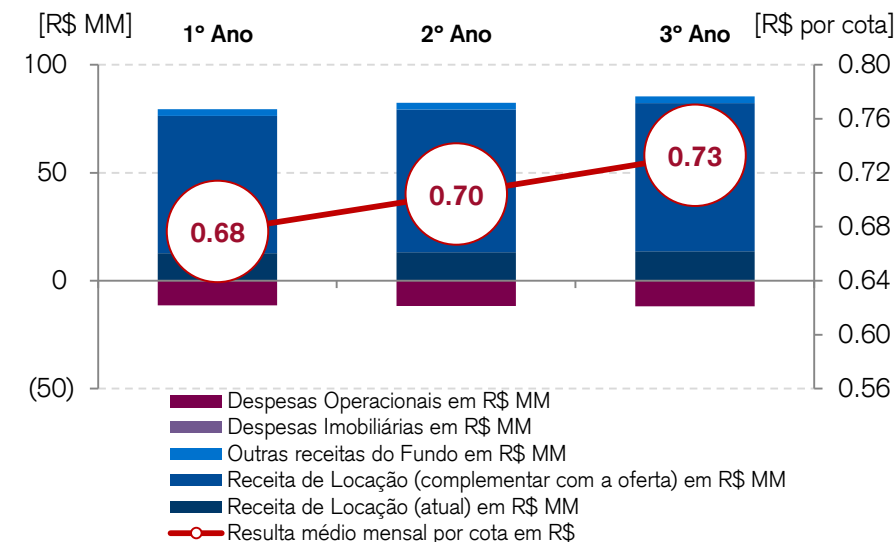
Fonte: CSHG

Fonte: CSHG

Os dados das tabelas inseridas neste Material Publicitário 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 Publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral do Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos.

Para mais informações, vide item 6 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

Gráfico do resultado por ano por cota



Fonte: CSHG



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

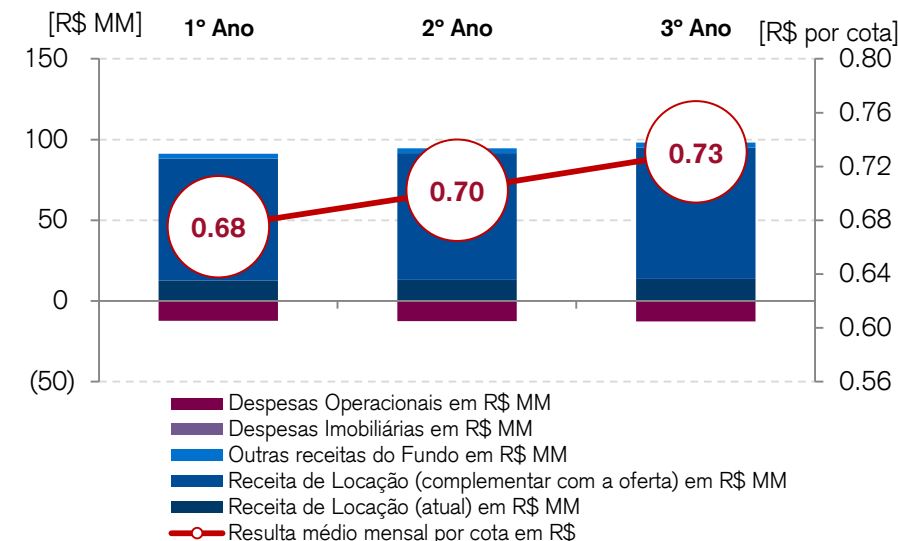
## O Fundo – *Cenário 2*

Aquisição da totalidade dos Ativos Alvo adicionalmente a um ativo imobiliário de R\$ 145 milhões de *cap rate*<sup>2</sup> 8,1%, utilizando o Valor da Oferta acrescido do Lote Adicional, aproximadamente R\$ 882 milhões

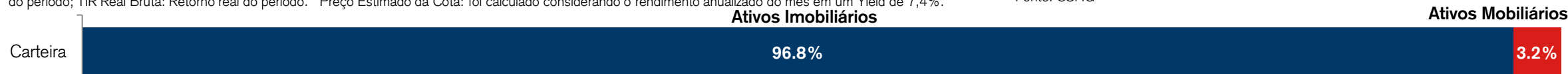
	1º Ano	2º Ano	3º Ano
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	12,7	13,1	13,6
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	75,6	78,4	81,4
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	2,9	3,0	3,0
<b>Total de Receitas em R\$ MM</b>	<b>91,1</b>	<b>94,6</b>	<b>98,1</b>
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	0	0	0
Despesas Operacionais em R\$ MM	(12,2)	(12,5)	(12,7)
<b>Total de Despesas em R\$ MM</b>	<b>(12,2)</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(12,7)</b>
<b>Resultado em R\$ MM</b>	<b>78,9</b>	<b>82,1</b>	<b>85,4</b>
<b>Resulta médio mensal por cota em R\$</b>	<b>0,68</b>	<b>0,70</b>	<b>0,73</b>
<b>Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal</b>	<b>116,27</b>	<b>120,86</b>	<b>125,76</b>
<b>Preço Estimado da Cota ** no rendimento real</b>	<b>111,62</b>	<b>111,50</b>	<b>111,51</b>
<b>TIR<sup>1</sup> Nominal * Bruta</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,1%</b>	<b>12,0%</b>
<b>TIR<sup>1</sup> Real * Bruta</b>	<b>8,2%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,7%</b>

Fonte: CSHG.(1)TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 2ª Emissão. \* TIR Nominal Bruta: Retorno nominal do período; TIR Real Bruta: Retorno real do período.\*\* Preço Estimado da Cota: foi calculado considerando o rendimento anualizado do mês em um Yield de 7,4%.

Gráfico do resultado por ano por cota



Fonte: CSHG



Fonte: CSHG. (2) Jargão estrangeiro cuja tradução mais próxima é "índice de capitalização", seu cálculo é obtido pela divisão do aluguel anual do imóvel por seu custo de aquisição. (3) Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

Os dados das tabelas inseridas neste Material Publicitário 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 Publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral do Estudo, do Prospecto e do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Para mais informações, vide item 6 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao 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 2ª Emissão

1

Cronograma

2

CSHG Renda Urbana FII

3

Credit Suisse Real Estate

4

Mercado varejista e educacional

5

Processo de Investimento

6

Estudo de Viabilidade

7

Fatores de Risco

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

## Fatores de risco

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, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. 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 PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E 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:

### **Risco de mercado**

*Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos ou Conjuntura Macroeconômica - Política Governamental e Globalização*

*O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. 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.

Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso ou não recebimento dos juros e/ou do principal desses ativos. Dentre estes ativos, podem ser citados, como exemplos: (i) os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo poderão não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo; (ii) os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas. 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.

**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 liquidez da carteira do Fundo*

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

### *Risco de liquidez das Cotas*

Os fundos de investimento imobiliário encontram menor liquidez no mercado brasileiro, em comparação com outros ativos. Por causa 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.

### *Risco tributário na data no 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. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

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%. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

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.

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

## Fatores de risco

### *Risco regulatório e legal*

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

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, conseqüentemente, 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.

### *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 exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, em especial, empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, escritórios, shopping centers ou da área de logística, 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.

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



## Fatores de risco

### *Risco jurídico*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de 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 Valor Mínimo relativo à presente Emissão até o final do Prazo de Distribuição da presente Oferta, a Administradora irá cancelar a Oferta e ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculado pro rata temporis, 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 Valor 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 Valor 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 Valor Mínimo seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

### *Risco de concentração da carteira do Fundo*

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

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos empreendimentos imobiliários, o Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, não tem como escopo primordial diversificar seus ativos, 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 do Fundo, 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.

**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 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 à Administradora, 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 e/ou de coordenadora da Oferta pela Coordenadora CS, sociedade controlada pelo mesmo controlador da Administradora e Coordenadora Líder, não poderão ser considerados como situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Ainda, conforme mencionado na Seção 6 ('6. Estudo de Viabilidade'), na página 99 do Prospecto, no âmbito desta 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.

Por fim, importante mencionar que os cotistas do Fundo aprovaram, na Assembleia Geral Extraordinária, a prática dos seguintes atos: (i) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundos de investimento classificados como renda fixa, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 555, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, que atenda as especificidades detalhadas na ata da Assembleia Geral Extraordinária; (ii) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472 geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, cuja aquisição seja realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado, e/ou por meio de oferta pública secundária de distribuição, conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária; (iii) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a aquisição pelo Fundo, no mercado primário ou secundário, de certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no melhor interesse do Fundo e não incluindo a aquisição de CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação, as quais continuarão vedadas, e conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária; e (iv) nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, a utilização da Administradora, ou pessoas a ela ligadas, como intermediária nas negociações de valores mobiliários pelo Fundo, desde que realizada em condições de mercado, conforme especificado e informado na ata da Assembleia Geral Extraordinária. Neste sentido, não é possível assegurar que a prática dos atos mencionados nas alíneas "i" a "iv" ora mencionadas, não poderão ser considerados como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

### *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 item 7.13., acima, "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. 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.

**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 vacância dos 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.

### ***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, na data do Prospecto, sua carteira concentrada no investimento no Empreendimento Ibmecc, e após a captação ora realizada, em outros 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 dos ativos do Fundo***

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 Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Administradora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou por qualquer prestador de serviços do Fundo, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

**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 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, conseqüentemente, 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.

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 contêm 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 adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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

## Fatores de risco

### *Risco ambiental*

Os imóveis que compõem, direta ou indiretamente, 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).

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 valores 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.

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

## Fatores de risco

### ***Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo***

A aquisição de cada um dos Ativos Alvo está condicionada à celebração de instrumentos definitivos de aquisição, os quais poderão prever, ainda, a necessidade de superação de certas condições precedentes, entre às quais, a conclusão da due diligence de forma satisfatória à Administradora, regularidade dos Ativos Alvo e solvência dos vendedores, assim como a renúncia ao exercício do direito de preferência à aquisição dos Ativos Alvo pelos atuais locatários. Assim, caso os instrumentos de aquisição definitivos não sejam firmados e/ou alguma das condições precedentes não sejam atendidas, e caso a Administradora não encontre outro(s) Ativo(s) Imobiliário(s) que atenda(m) a Política de Investimentos do Fundo para substituir a aquisição de tal(is) novo(s) empreendimento(s), as Cotas do Fundo serão amortizadas extraordinariamente, e em tal situação, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada. Ainda, a amortização extraordinária das Cotas poderá resultar em prejuízos adicionais aos Cotistas, uma vez que, entre outros fatores adversos, não é possível afirmar que os Cotistas poderão reinvestir seus recursos em ativos que tenham a mesma rentabilidade esperada pelo Fundo. Para mais informações acerca dos riscos referentes à amortização antecipada das Cotas, vide o fator de risco acima 7.10. “Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta”.

### ***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.

### ***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 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das Cotas do Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Além disso, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Na hipótese descrita no item 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.

### ***Risco relacionado às Pessoas Vinculadas na Oferta***

Conforme descrito no Prospecto, as Cotas do Fundo poderão ser detidas por Pessoas Vinculadas. As deliberações que sejam tomadas pelo Cotista que seja Pessoa Vinculada podem levar em consideração interesses que não sejam convergentes com interesses dos demais Cotistas. Adicionalmente, eventual concentração das Cotas em uma ou poucas Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dessas Cotas, de forma que os demais Cotistas poderão ter dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário. Em casos de concentração excessiva, ainda, existe a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

### ***Risco do Mercado Imobiliário e 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, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. 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.

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



## Fatores de risco

### ***Informações contidas no Prospecto***

O Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de 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***

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo, não tendo sido objeto de auditoria independente, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

### ***Risco Operacional e Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo***

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Assim, 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.

Adicionalmente, o Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos investidos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Ainda, os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

### ***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, conseqüentemente, 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.

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



## Fatores de risco

### *Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras*

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vier 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 vier a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

### *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.

### *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 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.

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

## Fatores de risco

### ***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 inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do aquisição. 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 adversamente.

### ***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.

### ***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.

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

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

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de 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 Investimentos, 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.

### ***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 em razão 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.

**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 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.

### ***Risco relacionado à compra de imóveis de propriedade ou domínio direto da União Federal utilizados por meio de aforamento ou ocupação***

Imóveis adquiridos pelo Fundo podem encontrar-se em área da união federal, utilizada sob o regime de aforamento e ocupação. Os terrenos da união federal ocupados por terceiros em regime de aforamento ou ocupação ficam sujeitos ao pagamento de taxas anuais de foro e de ocupação, que são pagas pelo detentor do domínio útil ou do direito de ocupação, pelo uso e fruição do imóvel. Nesses casos, Fundo poderá ser obrigado a pagar taxas anuais de ocupação e foro para a União Federal, o que pode afetar adversamente os resultados do Fundo.

### ***Risco relacionado à não recuperação de perdas causadas em razão de vícios não identificados em ativos adquiridos pelo Fundo***

Os instrumentos de compra de imóveis podem conter cláusulas que limitem a responsabilidade do vendedor, de acordo com tempo ou matéria, por indenizar eventuais perdas atreladas ou relacionadas ao Imóvel que possam ser sofridas pelo comprador. Embora os ativos a serem adquiridos pelo Fundo tenham que passar por um extenso processo de diligência jurídica, técnica e ambiental, não é possível assegurar que, se ocorrerem, todas as perdas relacionadas à vícios jurídicos ou físicos das propriedades adquiridas possam ser indenizadas por seu respectivo vendedor, o que pode afetar adversamente 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 exposição associados à locação e venda de imóveis***

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### ***Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis***

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pela Administradora, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

### ***Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário***

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

### ***Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público***

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação 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 de depreciação do investimento***

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

### ***Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo***

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

### ***Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIs***

(i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação dos imóveis de seu patrimônio.

(ii) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

### ***Risco decorrente de eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais 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 Participantes Especiais.***

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, 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 Participante Especial, 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, o(s) Participante(s) Especial(is) 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, caso tenha havido liquidação financeira a favor do Fundo, os valores liquidados serão devolvidos, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.

### ***Risco de falha de liquidação pelos Investidores***

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Valor da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta, conforme descrito no item 7.10. ('Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta'), acima.

**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](http://www.cshg.com.br) - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Fundos de Investimento Imobiliário” e em “CSHG Renda Urbana FII” ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob17.seam>
- Coordenadora CS: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Fundos de Investimento Imobiliário” e em “CSHG Renda Urbana FII” ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob17.seam>
- Coordenadora XP: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CSHG Renda Urbana FII – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)
- Na CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “CSHG Renda Urbana” e clicar em “CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, clicar em “Prospecto” ou “Regulamento” e indicar a data de referência
- Na B3: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) – na página principal, clicar em “Mercados”, em “Ações”, em “Ofertas Públicas” e por fim em “Ofertas em Andamento”
- No Fundos.NET: (a) [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) – na página principal, clicar em “Informações sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o documento requerido; (b) diretamente pelo caminho <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=29641226000153>

Para mais informações, vide o item 4.8 ‘Divulgação de Informações da Oferta’, a partir da página 87 do Prospecto.

**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](http://www.cshg.com.br) (na página principal, clique em **“Asset Management”**, depois em **“Fundos de Investimento Imobiliário”**, e em **“CSHG Renda Urbana FII”**) ou [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (na página principal, clique na seção “Fundos de Investimento” e, depois, digite “CSHG Renda Urbana” e clique em “CSHG RENDA URBANA – 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](http://www.bmfbovespa.com.br) (na página principal, na seção “Ofertas Públicas”, clique em “Ver todas as ofertas em andamento” e, depois, em “CSHG Renda Urbana 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](http://www.cshg.com.br)

**E-mail:** [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

**Atendimento a clientes:** [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto: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](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)

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

## Coordenadora Líder



## Coordenadora Contratada



## Coordenadora Contratada



### Investidor institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

### Investidor institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

### Investidor institucional

Getúlio Lobo

Ana Alves

Lucas Sacramone

Fernando Miranda

Guilherme Gatto

(11) 4871-4401

### Investidor não institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

### Investidor não institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

### Investidor não institucional

Marcos Corazza

Giancarlo Gentiluomo

Luiza Stewart

Leandro Bezerra

Alexandre Alfer

(11) 3075-0554

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



## Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

### Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111

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

CEP 20050-901

Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Telefone: 55 21 3554-8686

### São Paulo

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

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010

São Paulo – SP – Brasil

Telefone: 55 11 2146-2000

#### ■ Observações:

- Este Material Publicitário foi preparado para a Oferta Pública de Distribuição das cotas da Segunda Emissão do CSHG RENDA URBANA – 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 124 a 126 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 54.
- 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 38 a 53 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.

A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO, OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS QUE POSSAM SER FORMULADAS PELA CVM. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ COLOCADO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, O QUE DEPENDERÁ DA CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. QUANDO DIVULGADO, O PROSPECTO DEFINITIVO DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA INVESTIMENTO NAS COTAS, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS.

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



- RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS.
- AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.
- O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA 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 101 a 120.
- 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](http://www.cshg.com.br)

## **Atendimento a clientes**

[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

## **Ouvidoria**

DDG: 0800 77 20 100  
[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://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](http://www.cshg.com.br)

## **Atendimento a clientes**

[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

## **Ouvidoria**

DDG: 0800 77 20 100  
[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO 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 QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

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