

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 50 do Prospecto Definitivo.



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

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

CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”, “HGFF11” ou “CSHG Imobiliário FOF”)

CNPJ: 32.784.898/0001-22

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

A área de Investimentos Imobiliários da Administradora iniciou suas operações há mais de 10 (dez) anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Administradora possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, urbano, recebíveis imobiliários e fundo de fundos. No fechamento de junho de 2020, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava aproximadamente, em valor de mercado, **R\$ 7,61 bilhões**.

O Fundo iniciou suas atividades em 22 de agosto de 2019. O Fundo tem como objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a Política de Investimentos definida no Regulamento, preponderantemente pelo investimento nos Ativos, buscando o aumento do valor patrimonial das Cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos. O Fundo tem como rentabilidade alvo superar a variação Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“IFIX” e “B3”, respectivamente).

Sendo assim, a CSHG anuncia a **Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Oferta” ou “2ª Emissão”)**.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 43 a 49 do Prospecto Definitivo.

## Apresentação

### Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos no Art. 6º do Regulamento), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

### Política de distribuição de rendimentos

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

### Negociação de cotas

As cotas do Fundo são listadas na B3, sob o código "HGFF11".<sup>(2)</sup>

### Taxa de administração

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

### Taxa de Performance:

20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3, calculada com base na cota patrimonial ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo conforme detalhado no regulamento.

### Comunicação com investidores

Informativos de rentabilidade 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 476/09.

### Imposto de renda<sup>(3)</sup>

Os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda, conforme Lei nº 8.668/93. Os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

O Fundo iniciou suas atividades em 22 de agosto de 2019, quando finalizada a oferta pública de distribuição primária de Cotas da 1ª Emissão, em que o Fundo atingiu um volume captado de R\$ 180 milhões (cento e oitenta milhões de reais). No mercado secundário da B3, as cotas são negociadas sob o código HGFF11. No fechamento de junho de 2020, o valor unitário da cota do Fundo, negociada na B3, era de R\$ 101,89 (cento e um reais e oitenta e nove centavos), representando o valor de mercado do Fundo de R\$ 183.402.000,00 (cento e oitenta e três milhões, quatrocentos e dois mil reais). Já a cota patrimonial do Fundo, no encerramento do mesmo mês, apresentava o valor de R\$ 101,69 (cento e um reais e sessenta e nove centavos), equivalendo ao patrimônio líquido total do Fundo de R\$ 183.045.656,28 (cento e oitenta e três milhões, quarenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e vinte e oito centavos). Por fim, o Fundo apresenta patrimônio líquido médio dos últimos 12 (doze) meses de R\$ 183.992.732,78 (cento e oitenta e três milhões, novecentos e noventa e dois mil, setecentos e trinta e dois reais e setenta e oito 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, através do investimento em cotas de outros fundos imobiliários, e conforme Política de Investimentos, o Fundo constituiu uma carteira de investimentos diversificada quanto às estratégias imobiliárias vigentes. No encerramento de junho de 2020, o patrimônio líquido do Fundo estava 92,90% (noventa e dois inteiros e noventa centésimos por cento) investido em 24 (vinte e quatro) fundos imobiliários e em 1 (um) certificado de recebíveis imobiliários.

Acreditando no potencial do mercado e com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, a Administradora, através do Ato da Administradora realizado em 29 de junho de 2020, deliberou pela realização da Oferta. A presente Oferta está diretamente ligada ao andamento de aquisições de Ativos 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 Ativos atualmente em análise. Entretanto, pode ser que os Ativos analisados e considerados para o Estudo de Viabilidade não venham a ser adquiridos pelo Fundo, por diversos motivos, além da possibilidade de alocação inferior ao pretendido.

**“A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS.”**

#### Coordenadora Líder



#### Coordenadoras Contratadas



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

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

## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Imobiliário FOF

### 1 CSHG Real Estate Brasil

### 2 Cenário macroeconômico e a indústria de FIs

### 3 CSHG Imobiliário FOF

### 4 Estudo de Viabilidade

### 5 Características da Oferta

### 6 Fatores de Risco

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

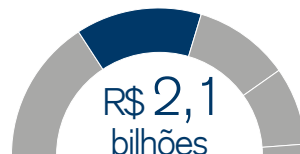


# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis no Estudo de Viabilidade - Anexo V ao Prospecto Definitivo, nas páginas 172 a 186.

## CSHG Real Estate Brasil - *Overview*

### Valor de Mercado



**CSHG Real Estate Brasil**

---

8 fundos

---


50 imóveis

---

15 anos de história

---

+190 Mil cotistas



**Logística**

---

CSHG Logística FII

---

CSHG GR Louveira FII



**Escritórios**

---


CSHG Real Estate FII

---

CSHG Prime Offices FII

---


Castello Branco Office Park FII



**Urbano**

---


CSHG Renda Urbana FII



**Recebíveis**

---

CSHG Recebíveis Imobiliários FII



**Fundo de Fundos**

---

CSHG Imobiliário FOF FII

Fonte: B3, CSHG. Data base: junho/2020

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis no Estudo de Viabilidade - Anexo V ao Prospecto Definitivo, nas páginas 172 a 186.

## Credit Suisse Global Real Estate



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.

CHF\* 58,5 bi  
sob gestão

+18 países  
Investimento alvo

+ 1.300  
Empreendimentos

Desde 1938  
Histórico em  
*Real Estate* Global



Credit Suisse  
Hedging-Griffo



Credit Suisse  
Global Real Estate



Cidades estrangeiras com  
Investimentos em Real Estate

\*CHF: Moeda Franco Suíço Fonte: Credit Suisse. Este slide é meramente informativo. (maio/2019)

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

## Comitê de Decisões

### 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, Renda Urbana e Recebíveis**

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

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

## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Imobiliário FOF

1

CSHG Real Estate Brasil

2

**Cenário macroeconômico e a indústria de FIs**

3

CSHG Imobiliário FOF

4

Estudo de Viabilidade

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

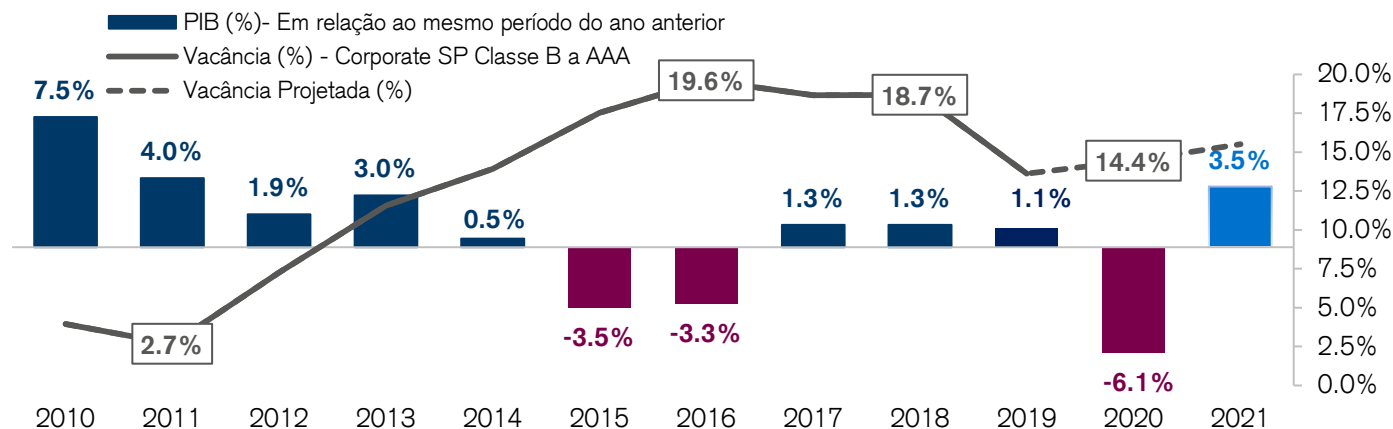
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis no Estudo de Viabilidade - Anexo V ao Prospecto Definitivo, nas páginas 172 a 186.

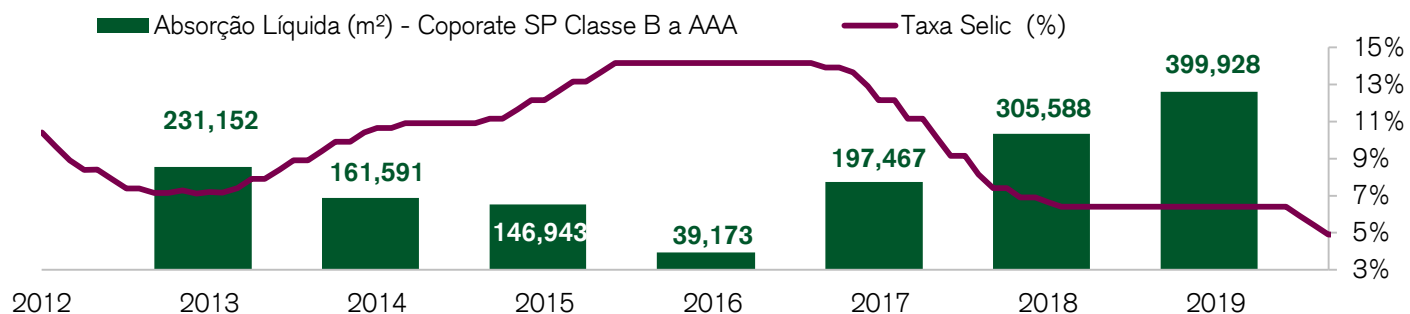
## Cenário Macroeconômico e Imobiliário

### PIB vs Taxa de Vacância Escritórios SP



A recuperação econômica, somada ao baixo índice de novo estoque, tende a **reduzir a vacância e aumentar os preços pedidos médios de aluguel nos imóveis.**

### Taxa Selic e Absorção Líquida<sup>1</sup>



Em momentos de cenário econômico favorável, há maior contratação de funcionários e, por conseguinte, **maior demanda por espaços para locação.**

<sup>1</sup> Representa a soma dos espaços ocupados e desocupados, em m², no período. Os dados deste material 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 Prospecto e Regulamento do Fundo, em especial a seção "Fatores de Risco", antes de investir seus recursos. Fonte: CSHG, Quantum Axis, Boletim Focus de 10 de julho de 2020, IBGE e Buildings (junho/2020).

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

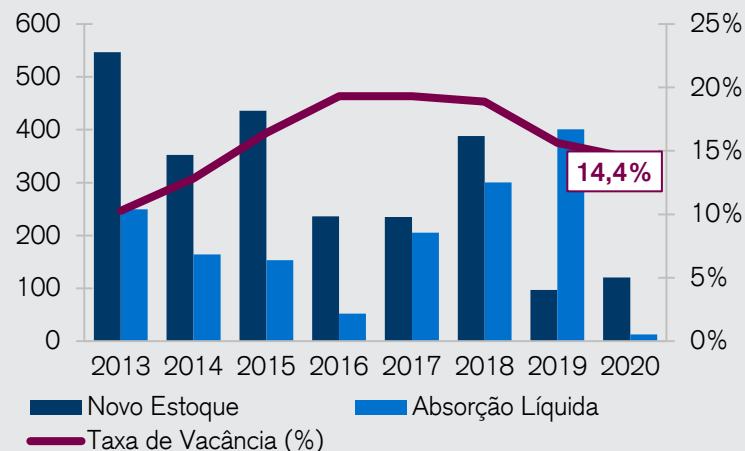


# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis no Estudo de Viabilidade - Anexo V ao Prospecto Definitivo, nas páginas 172 a 186.

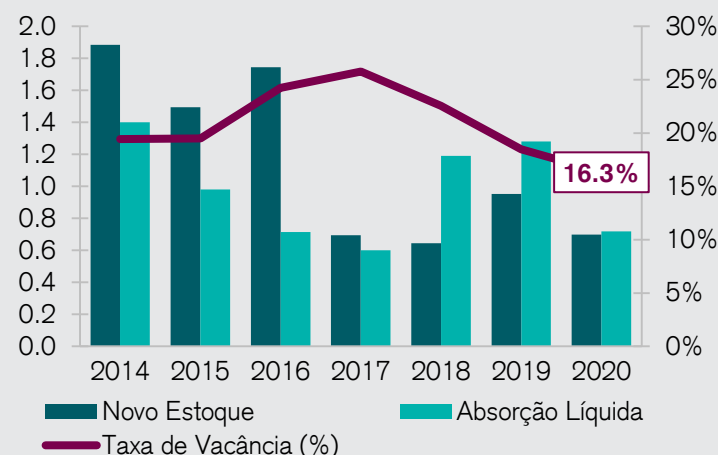
## Cenário Macroeconômico e Imobiliário

### Escritórios<sup>1</sup>



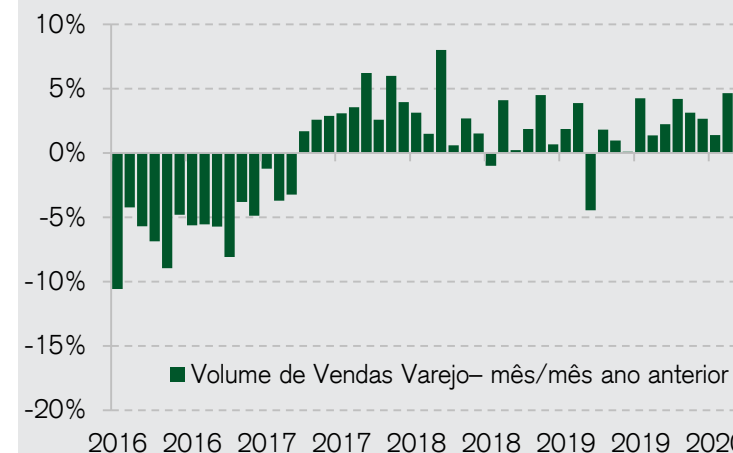
O baixo índice de novas entregas, aliado à demanda por escritórios comerciais e novos tipos de ocupação, atendendo as recomendações de distanciamento social, pode se refletir, em alguns casos, na redução da vacância e aumento do preço pedido médio dos aluguéis em determinadas regiões.

### Logística<sup>2</sup>



O avanço do *e-commerce*, impulsionado pelas restrições de circulação vigentes no primeiro semestre do ano, trouxeram maior resiliência e rápida recuperação para o setor. Nesse caso, destacam-se ativos próximos a grandes centros urbanos.

### Shoppings



Fortemente impactados pela crise atual e restrições de circulação vigentes. Devemos observar, nesse caso, novos patamares de vacância, inadimplência, fluxo de pessoas e vendas.

<sup>1</sup> Lajes corporativas classe B a AAA, em SP, em milhares de m². <sup>2</sup> Industrial/Logística classe A até AAA, todas as regiões, em milhões de m²

Fonte: Buildings, IBGE (junho/ 2020)

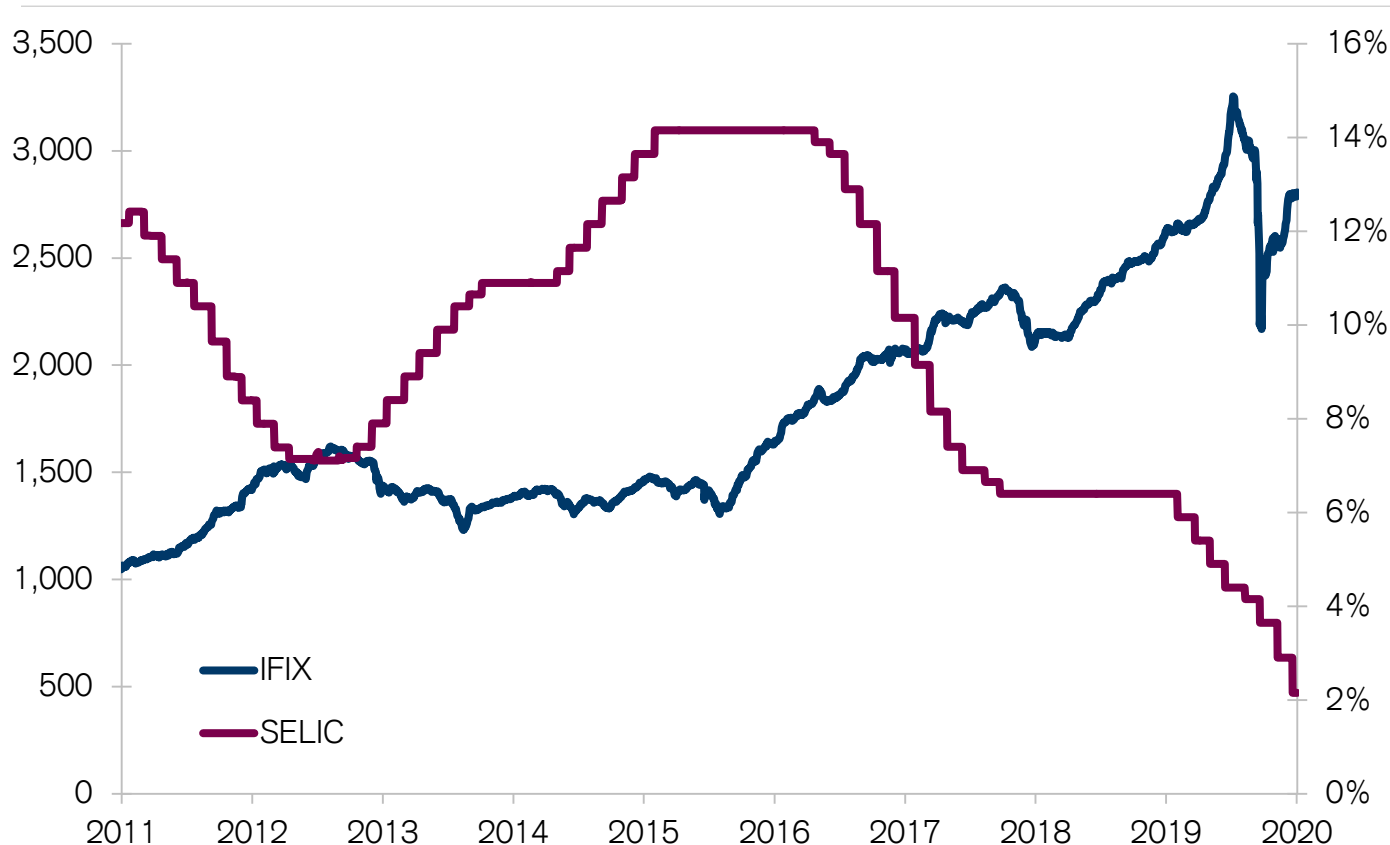
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis no Estudo de Viabilidade - Anexo V ao Prospecto Definitivo, nas páginas 172 a 186.

## A indústria de Fundos Imobiliários (“FIIs”)

### IFIX vs Taxa Selic



A queda na taxa de juros e a provável manutenção em patamar inferior a 2 dígitos torna o mercado de FIIs mais atrativo e vêm impulsionando o número de ofertas e cotistas.

Fonte: Quantum Axis (junho/2020)

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

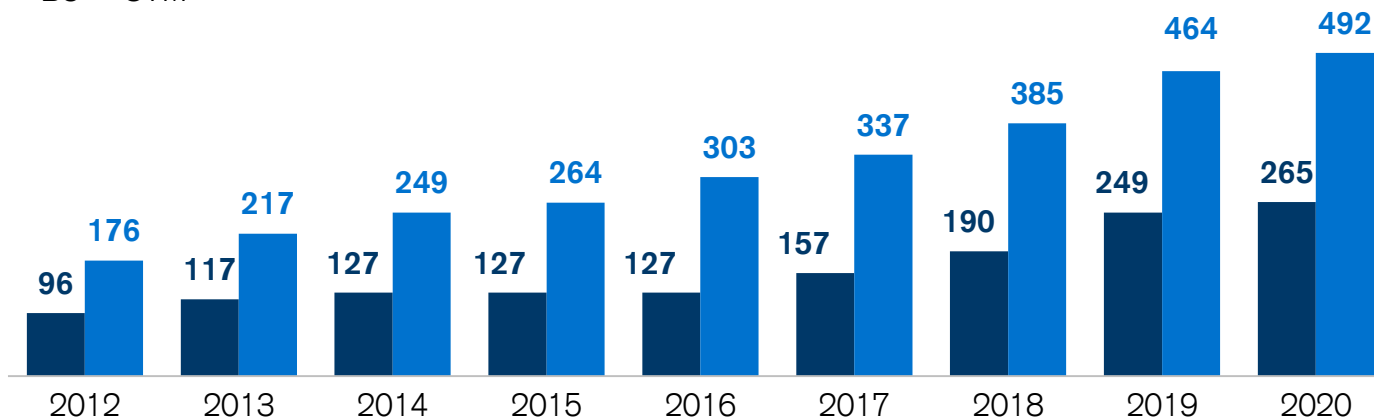
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis no Estudo de Viabilidade - Anexo V ao Prospecto Definitivo, nas páginas 172 a 186.

## A indústria de FIIs

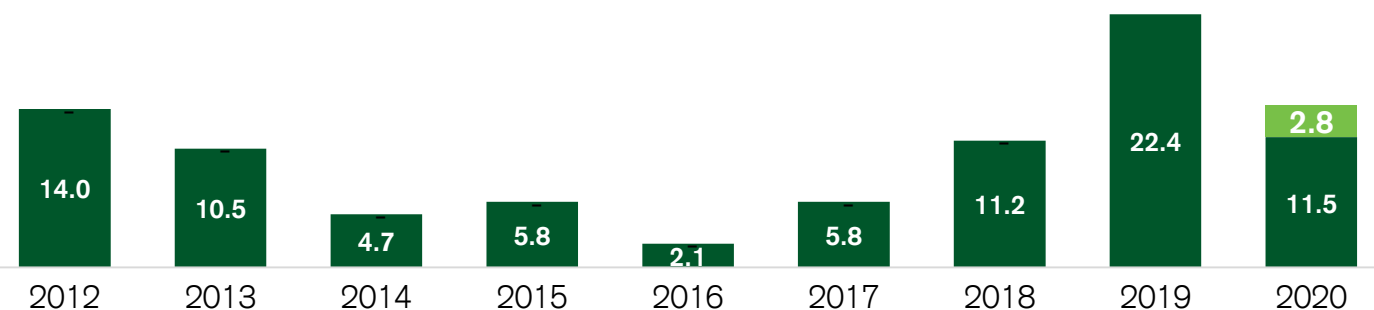
### Número de fundos registrados (CVM e B3)

■ B3 ■ CVM



### Ofertas Públicas ICVM 400 (R\$ Bilhões)

■ Volume (R\$ bi) ■ Volume em análise (R\$ bi)



Fonte: CSHG, Boletim do Mercado Imobiliário B3 e Quantum Axis (junho/2020)

265

FIIs listados

92  
bilhões

Valor de mercado dos FIIs listados (R\$)

70

Oferta Públicas ICVM 400 concluídas em 2019

47

Ofertas Públicas ICVM 400 concluídas ou em análise em 2020

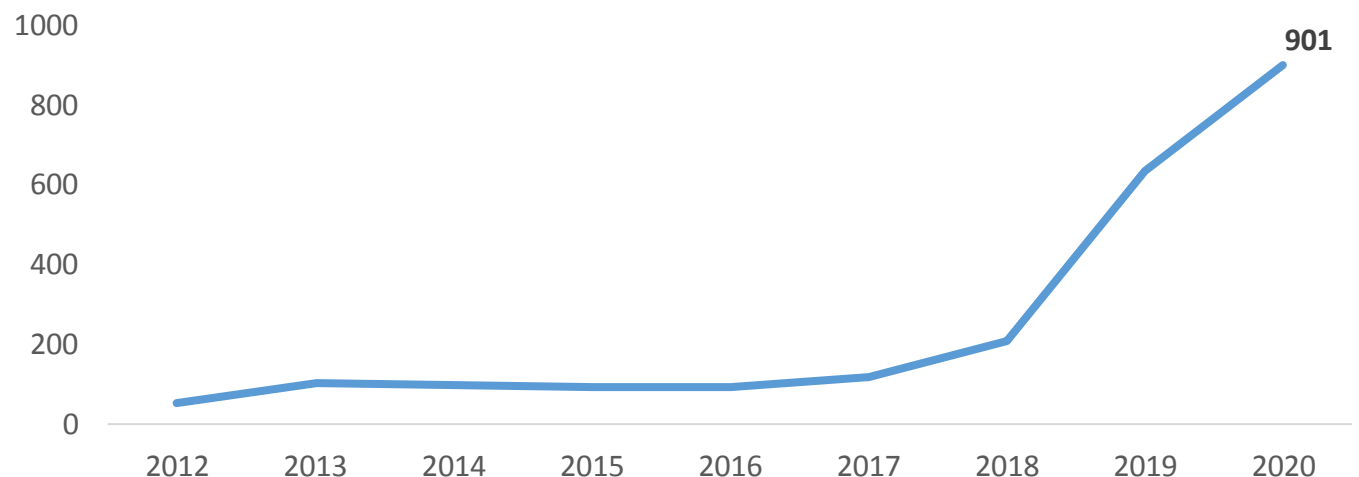
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

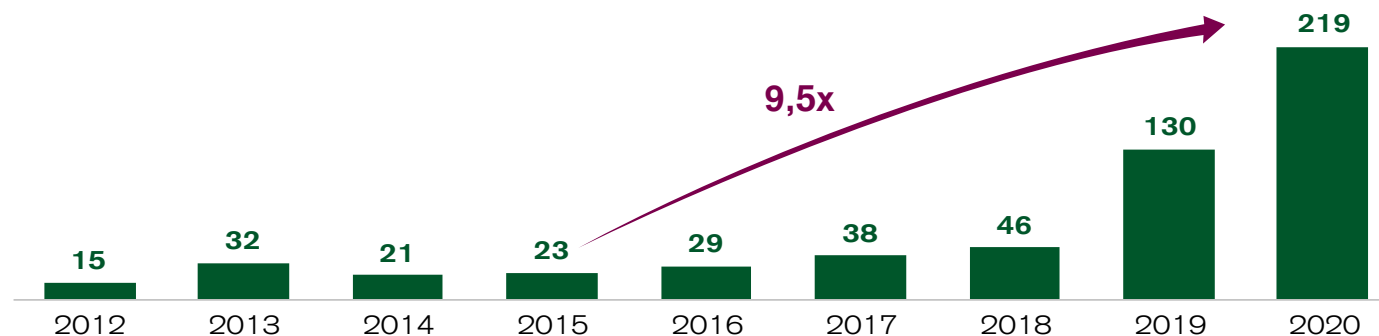
Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis no Estudo de Viabilidade - Anexo V ao Prospecto Definitivo, nas páginas 172 a 186

## A indústria de FIIs

### Total de Investidores (milhares)



### Volume médio diário de negociação (R\$ MM)



Fonte: CSHG, Boletim do Mercado Imobiliário B3 e Quantum Axis (junho/2020)

901  
mil

Investidores de FIIs

2,5x

Aumento no número de  
cotistas em 1 ano

9,5x

Aumento no volume médio diário  
em 5 anos

219  
milhões

Volume médio diário negociado  
em 2020

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



## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Imobiliário FOF

1

CSHG Real Estate Brasil

2

Cenário macroeconômico e a indústria de FIs

3

**CSHG Imobiliário FOF**

4

Estudo de Viabilidade

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

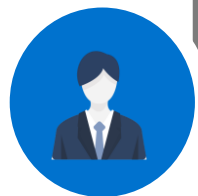
Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 43 a 49 do Prospecto Definitivo.

## O Fundo - Histórico

**Visão fundamentalista** e de  
médio/longo prazo



**Início do  
Fundo** em  
agosto de  
2019



**Gestão ativa** de  
fundos imobiliários



**Monitoramento** do  
mercado primário e  
secundário

**R\$183,4 milhões**  
de valor de mercado do  
Fundo

**92,90%**  
do patrimônio líquido alocado  
em FIIs e CRIs

**6,8%**  
*dividend yield*<sup>1</sup> médio  
referente aos últimos 3 meses

**+4.600**  
investidores

**100%**  
de presença em pregões

**R\$ 68,9 milhões**  
volume negociado na B3 no  
acumulado de 2020

**1 CRI**  
investido

**+20 FIIs**  
investidos

Fonte: CSHG e Quantum Axis (junho/2020). <sup>1</sup> Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota a valor de mercado.

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

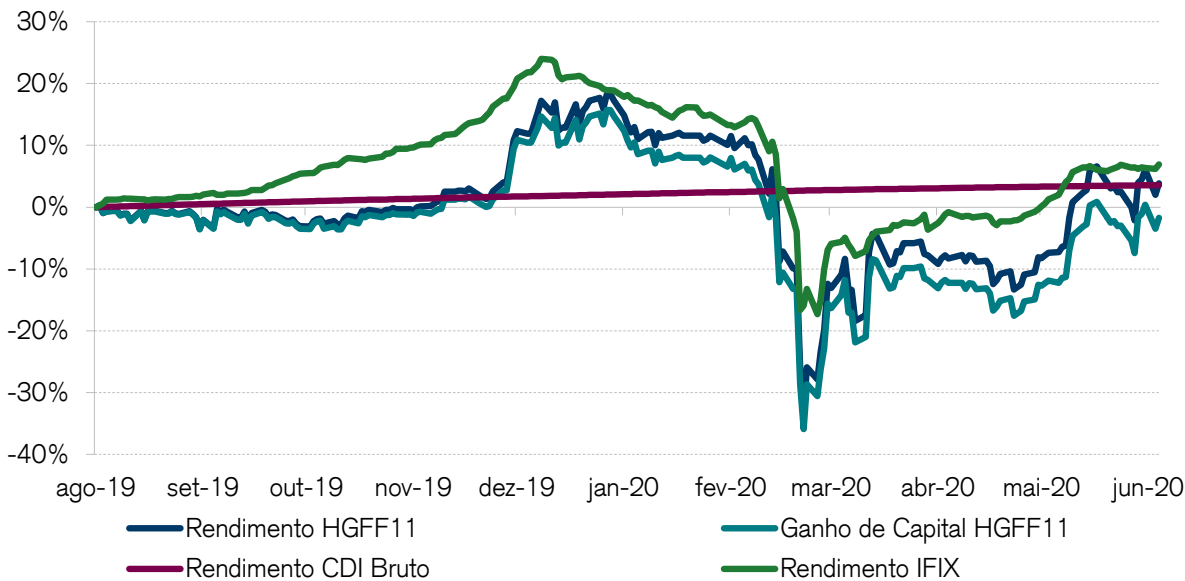
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 43 a 49 do Prospecto Definitivo.

## Resultado, Liquidez e Cotistas

### Rentabilidade

	jun-20	Ano	12 Meses*	Início
HGFF11	12,1%	-7,2%	-	3,9%
IFIX	5,6%	-12,2%	-	6,9%
CDI	0,2%	1,8%	-	3,6%

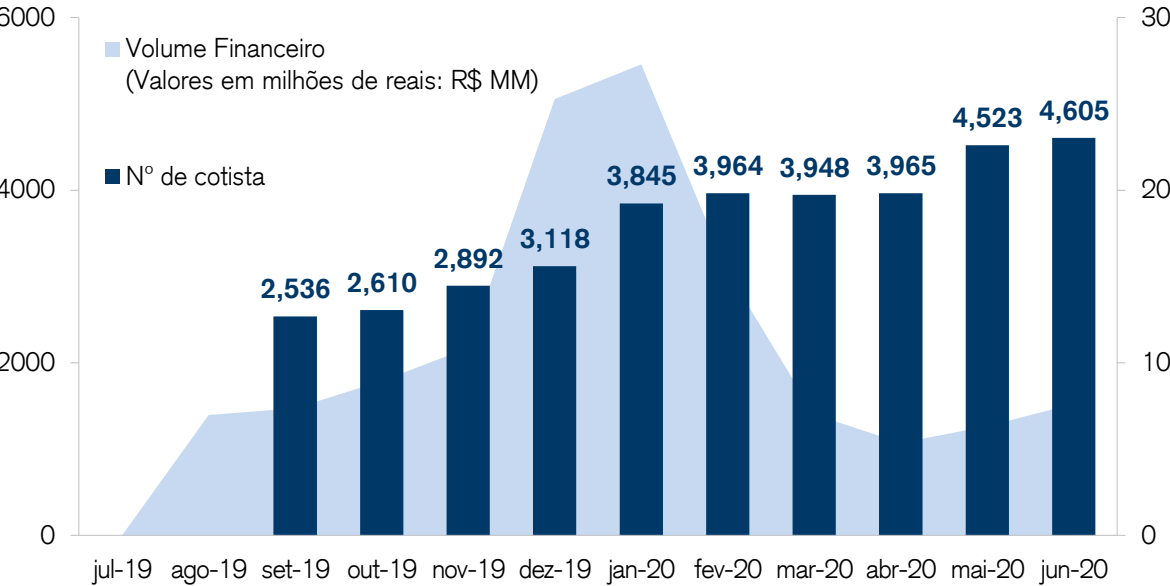


Fonte: CSHG e Quantum Axis (junho/2020). (\*) O Fundo não possui 12 (doze) meses desde sua constituição.

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 da Administradora, das Coordenadoras ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### Liquidez

	jun-20	2020	12 Meses
Volume Financeiro mensal <sup>1</sup> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	7,62	68,86	128,27
Giro <sup>1</sup>	4,2%	36,2%	68,0%
Presença em pregões	100%	100%	100%



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

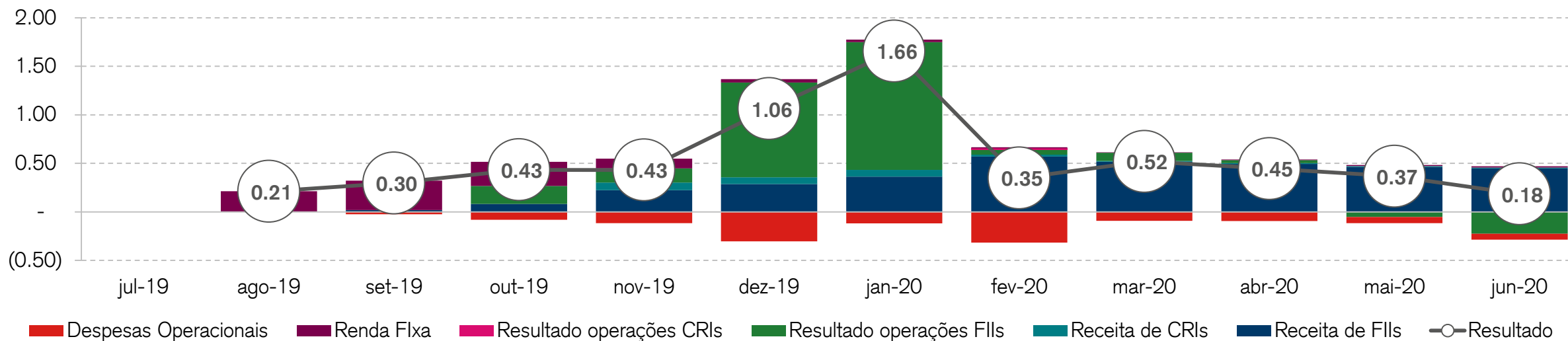
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 43 a 49 do Prospecto Definitivo.

## Resultado, Liquidez e Cotistas

### Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

jul-19 <sup>1</sup>	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20
<b>Rendimento distribuído</b>											
-	0,11	0,30	0,44	0,44	1,05	0,60	0,60	0,55	0,55	0,50	0,55
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
-	0,10	0,10	0,09	0,08	0,10	1,15	0,90	0,87	0,77	0,64	0,27



Fonte: CSHG e Quantum Axis (junho/2020).

<sup>1</sup>Não houve distribuição de rendimentos pelo Fundo em julho de 2019 tendo em vista que as atividades do Fundo se iniciaram em agosto de 2019.

**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 da Administradora, das Coordenadoras ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.**

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

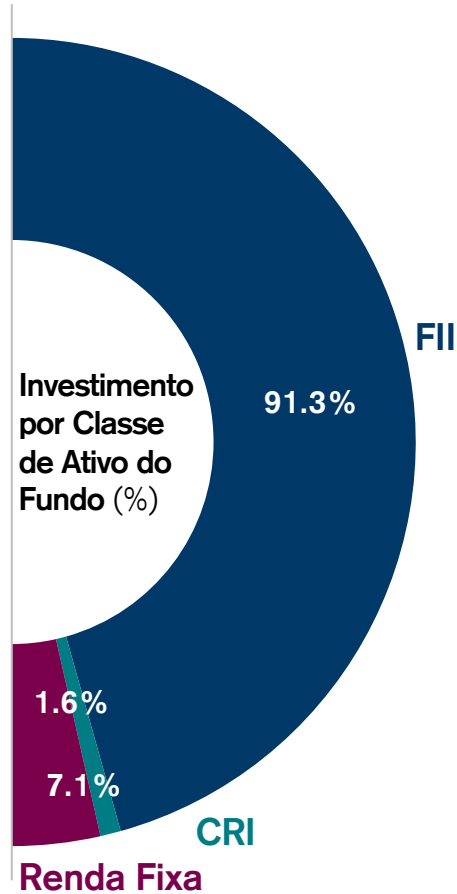


# MATERIAL PUBLICITÁRIO


Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 43 a 49 do Prospecto Definitivo.

## Carteira<sup>1</sup>

Classe de ativos (% do PL)



FII e CRIs (% de Ativos)

FII											CRI Corporativo											
																						
1°	10.0%	8.8%	8.8%	7.7%	7.1%	6.6%	5.4%	4.7%	4.6%	4.5%	3.9%	3.8%	3.2%	3.2%	2.7%	2.4%	1.8%	1.6%	1.5%	1.8%	22	
1°	HGRU11 (9,95%)				8°	HSML11 (4,67%)				15°	UBSR11 (2,71%)				22°	Haddock Lobo (1,77%)						
2°	SPVJ111 (8,83%)				9°	HGRE11 (4,62%)				16°	HGBS11 (2,41%)											
3°	RBED11 (8,78%)				10°	IRDM11 (4,54%)				17°	BCRI11/12 (1,81%)											
4°	XPLG13/14 (7,75%)				11°	SDIL11 (3,93%)				18°	XPML11 (1,70%)											
5°	VILG11 (7,08%)				12°	GTWR11 (3,81%)				19°	XPCI11 (1,62%)											
6°	BRCR11/12 (6,56%)				13°	JSRE11 (3,22%)				20°	BBPO11 (1,54%)											
7°	MCCI11 (5,45%)				14°	XPIN11 (3,15%)				21°	Outros <sup>2</sup> (4,11%)											

Diversificação por setor de atuação (% de Ativos)



Fonte: CSHG (junho/2020). <sup>1</sup> Para mais informações, bem como termos e definições, recomenda-se a leitura do relatório gerencial e prospecto do Fundo, disponível no website do Administrador. <sup>2</sup> Outros: Refere-se a fundos que representam percentual inferior a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do Total de Ativos, quais sejam: LOFT13B, VVPR11, BARI11e VISC11.

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

## Política de Investimentos

### Cotas de FII | mínimo de 67% do PL

**1** Até 67% do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores **(a) Agências; (b) Logística; (c) Lajes Corporativas; (d) Títulos e Valores Mobiliários (“TVM”) que possuam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) em CRI na data de aquisição; e (e) Shopping.**

**2** Até 33% do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores **(a) Educacional; (b) Hotel; (c) Híbrido; e (d) Residencial.**

**3** Até 10% do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores **(a) Desenvolvimento; (b) Outros; (c) Hospitais e (d) TVM que possuam, no mínimo 50% em cotas de FII na data de aquisição.**

### CRI | até 33% do PL

**1** Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (***Loan To Value* - “LTV”**)<sup>1</sup> **máximo de 85%.**

**2** **Prazo total de duração de no máximo 15 anos**, contados a partir da aquisição dos CRI.

**3** **Garantia real de imóveis ou de cotas** / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação.

**4** **Restrição a investimento** em CRI dos setores de **loteamento e produção fabril.**

<sup>1</sup> LTV (“*Loan to Value*”): relação entre o saldo devedor da operação e o valor do(s) imóvel(is) em garantia, conforme última avaliação disponível. Consulte o Regulamento do Fundo para verificar a Política de Investimento do Fundo bem como limites e condições de investimentos nos ativos. Fonte: Regulamento do Fundo.

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

## Tese de investimento

### Momento Macroeconômico

Expectativa de manutenção de juros em patamar inferior a dois dígitos e perspectiva de melhora de índices econômicos no curto/médio prazo, como o PIB, influenciam positivamente na retomada do mercado imobiliário.

### Mercado Imobiliário

Já é possível verificar um novo ciclo imobiliário, com redução de vacância e retomada dos preços de aluguel e absorção líquida em várias classes de ativos imobiliários.

### Mercado de FIIs

Possibilidade de ganho de capital e renda somados ao amadurecimento do mercado, vêm tornando a classe de ativos cada vez mais atrativa, o que pode ser visualizado no aumento do volume negociado, novas ofertas, crescimento no número de cotistas, dentre outros.

### Alocação

Visualizamos oportunidade de alocação em ofertas primárias via ICVM 400 e ICVM 476 e em determinados ativos através do mercado secundário.

### Monitoramento

Acompanhamento diário de mercado e oportunidades, viabilizando ganhos que dificilmente seriam possíveis caso o investimento fosse realizado diretamente.

Fonte: CSHG (julho/2020)

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

## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Imobiliário FOF

1

CSHG Real Estate Brasil

2

Cenário macroeconômico e a indústria de FIs

3

CSHG Imobiliário FOF

4

**Estudo de Viabilidade**

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

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

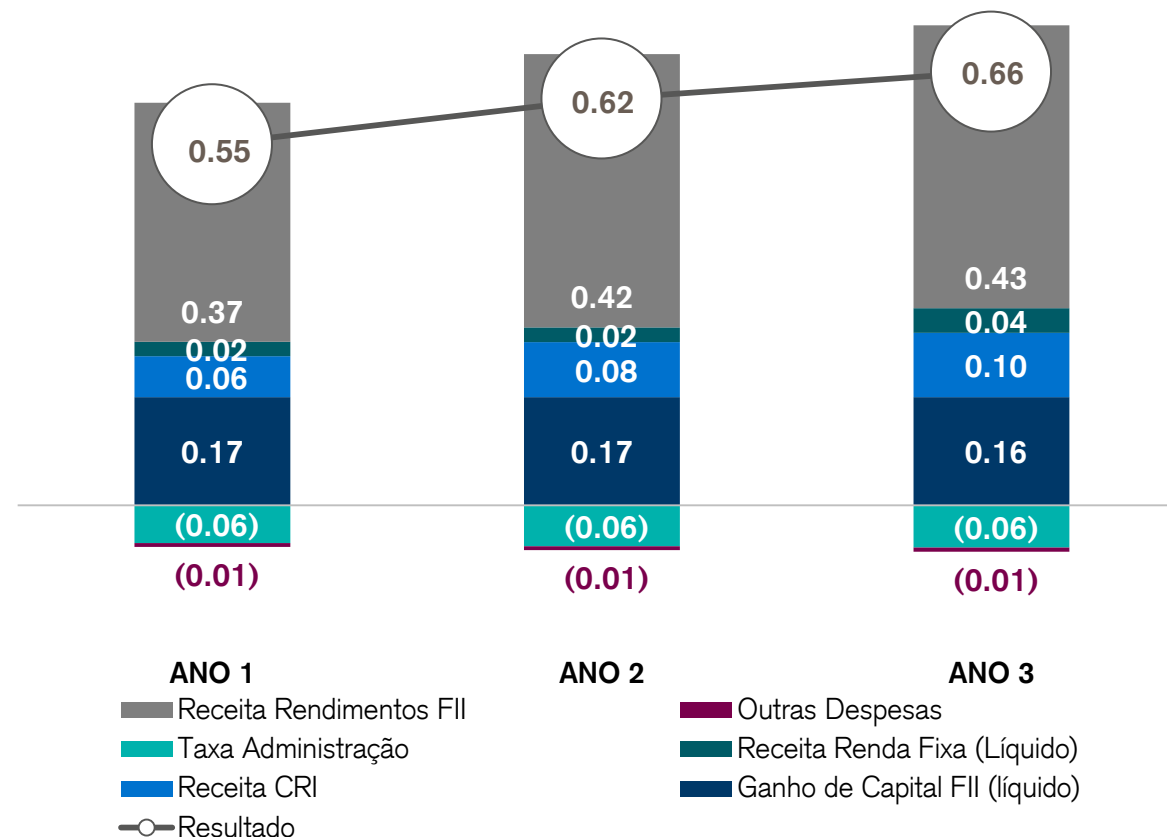


# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020) As informações abaixo estão disponíveis no Estudo de Viabilidade - Anexo V ao Prospecto Definitivo, nas páginas 172 a 186

## Estudo de Viabilidade

(BRL/cota/mês)	ANO 1	ANO 2	ANO 3
<b>Receita Total</b>	<b>0,62</b>	<b>0,69</b>	<b>0,73</b>
<b>Receita FII</b>	<b>0,54</b>	<b>0,59</b>	<b>0,59</b>
Receita Rendimento FII	0,37	0,42	0,43
Ganho de Capital FII (Líquido)	0,17	0,17	0,16
<b>Receita CRI</b>	<b>0,06</b>	<b>0,08</b>	<b>0,10</b>
<b>Receita Renda Fixa (Líquido)</b>	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>	<b>0,04</b>
<b>Despesas</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(0,07)</b>
Taxa de Administração	(0,06)	(0,06)	(0,06)
Outras Despesas	(0,01)	(0,01)	(0,01)
<b>Resultado</b>	<b>0,55</b>	<b>0,62</b>	<b>0,66</b>
<b>Rendimentos HGFF/mês</b>	<b>0,55</b>	<b>0,62</b>	<b>0,66</b>
<b>Dividend Yield Cota 1<sup>a</sup></b>	<b>6,41%</b>	<b>7,22%</b>	<b>7,69%</b>
<b>Emissão (R\$103,00)</b>	<b>6,41%</b>	<b>7,22%</b>	<b>7,69%</b>
<b>Dividend Yield Cota 2<sup>a</sup></b>	<b>6,71%</b>	<b>7,56%</b>	<b>8,05%</b>
<b>Emissão (R\$ 98,38)</b>	<b>6,71%</b>	<b>7,56%</b>	<b>8,05%</b>
<b>TIR Bruta Nominal</b>	<b>16,17%</b>	<b>12,33%</b>	<b>14,01%</b>
<b>TIR Bruta Real</b>	<b>14,20%</b>	<b>9,06%</b>	<b>10,15%</b>



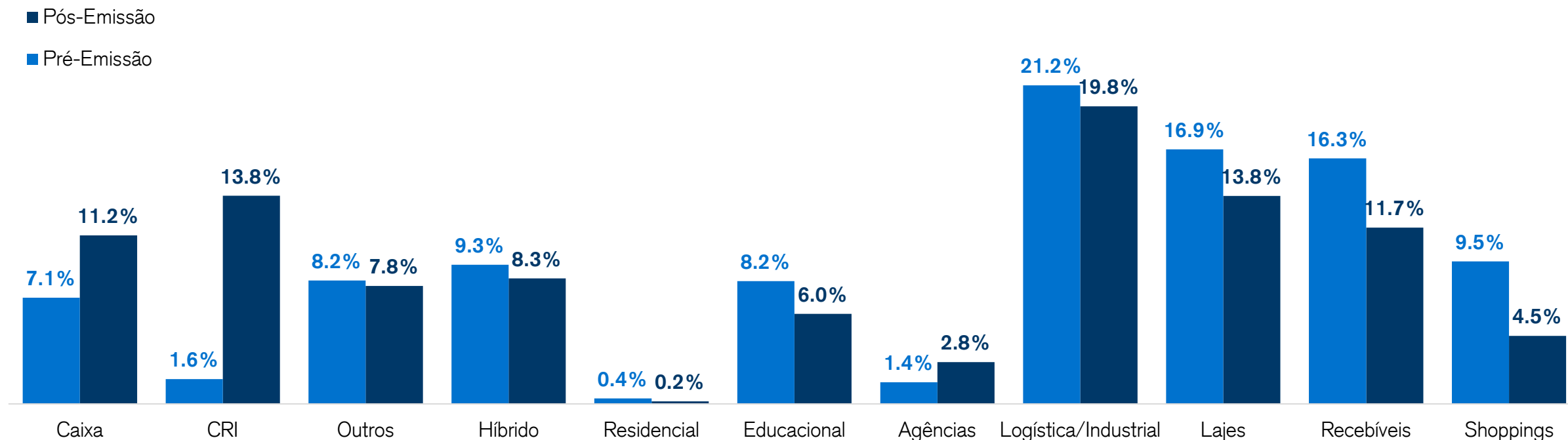
Foi considerada alocação integral dos recursos captados na Oferta. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Fonte: CSHG (julho/2020)

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020) As informações abaixo estão disponíveis no Estudo de Viabilidade - Anexo V ao Prospecto Definitivo, nas páginas 172 a 186

## Estudo de Viabilidade – Carteira do Fundo (%PL)



Foi considerada alocação integral dos recursos captados na Oferta. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Fonte: CSHG (julho/2020)

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

## Oferta Pública de Distribuição Primária com Esforços Restritos de Cotas da 2ª Emissão do CSHG Imobiliário FOF

1

CSHG Real Estate Brasil

2

Cenário macroeconômico e a indústria de FIs

3

CSHG Imobiliário FOF

4

Estudo de Viabilidade

5

**Características da Oferta**

6

Fatores de Risco

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 54 a 71 do Prospecto Definitivo

## Características da Oferta

Destinação dos Recursos	Os recursos a serem obtidos com a Oferta serão utilizados pela Administradora na aquisição de Ativos para integrar o patrimônio do Fundo que obedçam a Política de Investimentos do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.
Tipo de Emissão	ICVM 400 – 2ª Emissão
Coordenadora Líder	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Coordenadoras Contratadas	(i) XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e (ii) Credit Suisse (BRASIL) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários
Valor Total da Oferta	Até R\$ 199.999.967,04 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e sete reais e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
Preço de Aquisição	R\$ 98,38 (noventa e oito reais e trinta e oito centavos) por Cota, sendo composto pelo Valor de Emissão por Cota de R\$ 95,52 (noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no valor de R\$ 2,86 (dois reais e oitenta e seis centavos) por Cota.
Lote Adicional	A quantidade de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em até 20%.
Custo Unitário de Distribuição	Até 3,0% (três inteiros por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 2,86 (dois reais e oitenta e seis centavos) por Cota subscrita.
Valor Mínimo da Oferta	R\$ 20.000.073,12 (vinte milhões, setenta e três reais e doze centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
Taxa de Administração	0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.
Taxa de Performance	20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 65 e 66 do Prospecto Definitivo.

## Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Datas Previstas <sup>(1)(2)(3)</sup>
1	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	24/Jul/2020
2	Disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação de Aviso ao Mercado	24/Jul/2020
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	7/Ago/2020
4	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base Disponibilização do Propsecto Preliminar Divulgação de Anúncio de Início	10/Ago/2020
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	18/Ago/2020
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	28/Ago/2020
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	31/Ago/2020
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	1/Set/2020
9	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	2/Set/2020
10	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	16/Set/2020
11	Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	17/Set/2020
12	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (4)	22/Set/2020
13	Data prevista para Conversão dos Recibos de Subscrição em Cotas (5)	1/Out/2020

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

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às novas Cotas, veja os itens 4.12 "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e 4.13 "Suspensão ou Cancelamento da Oferta", nas páginas 69 e 70 do Prospecto.

(4) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM nº 400 é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início. Não obstante, conforme descrito neste Prospecto, a Administradora, a seu exclusivo critério, poderá encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Cotistas ao término de cada um dos Períodos de Subscrição, inclusive antes de subscritas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, desde que atingido o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, de modo que se espera que a Oferta se encerre na data acima indicada.

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

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

## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Imobiliário FOF

1

CSHG Real Estate Brasil

2

Cenário macroeconômico e a indústria de FIs

3

CSHG Imobiliário FOF

4

Estudo de Viabilidade

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

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



## Fatores de risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

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

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE MATERIAL 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.**

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

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

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados nos slides 28 ao 43:

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

## Fatores de risco

**Riscos de liquidez** - Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os FII sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, os demais ativos que podem integrar a carteira do Fundo, como CRIs, LCI, LIG e outros Ativos, também encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, de modo que o Fundo pode ter dificuldade em realizar a venda dos Ativos de sua titularidade no mercado secundário.

**Risco decorrente de alterações do Regulamento** - O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste** - No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Risco de concentração de propriedade de Cotas** - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou alguns Cotistas venha(m) a integralizar parcela substancial da presente Oferta e/ou Emissões posteriores, ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal(is) Cotista(s) a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo(s) Cotista(s) majoritário(s) em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Além disso, de acordo com a Lei nº 9.779/99, caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Ressalta-se ainda que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e/ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

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

## Fatores de risco

**Riscos de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, destina seus recursos para a aquisição, prioritariamente, de valores mobiliários vinculados a imóveis, que integram o seu patrimônio, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas Emissões, a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas ou por meio de atos de deliberação da Administradora e autorizadas pela CVM, visando permitir que o Fundo possa adquirir referidos valores mobiliários. O Fundo pode possuir um número limitado de valores mobiliários em sua carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo integrante da carteira do Fundo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**Risco operacional** - 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.

**Risco de Governança** - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas a Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas acima, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**Riscos de crédito** - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. 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, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Risco de restrição na negociação** - Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

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

## Fatores de risco

**Riscos relativos aos CRI** - O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos aqueles indicados no item 7.11 abaixo “Riscos relativos ao setor imobiliário”, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

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

**(ii) Risco relativos ao setor de securitização imobiliária e à securitizadora:** O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, e 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, estabelece 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”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

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

## Fatores de risco

**(iii) Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI:** Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Administradora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Ainda, os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo. Vale ressaltar que, em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de Investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**(iv) Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI:** Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

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

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

## Fatores de risco

**Riscos relativos ao setor imobiliário** - O Fundo investirá em Cotas de FII que por sua vez, investem em ativos vinculados ao mercado imobiliário, os quais estão sujeitos a diversos riscos, dentre eles, os indicados a seguir. Sendo assim, caso concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas de FII.

**(i) Risco de Desvalorização de Imóveis:** Na aplicação de recursos do Fundo em Cotas de FII que invistam em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos pelos referidos FII. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo FII, direta ou indiretamente. Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro ou eventualmente restringindo os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda e, (iii) restrições de infraestrutura/serviços públicos, dentre outros.

**(ii) Risco de alterações na lei do inquilinato:** As receitas dos veículos investidos pelo Fundo podem decorrer substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

**(iii) Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários:** As receitas dos veículos investidos pelo Fundo podem decorrer substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

**(iv) Risco de Aumento dos Custos de Construção:** Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão contratualmente assumir a responsabilidade de arcar com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, o Fundo na qualidade de cotista dos referidos FII e os Cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

**(v) Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento:** Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados e cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas dos referidos FII. Tais contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

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



## Fatores de risco

**(vi) Risco de Vacância:** Os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e probo no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes à carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

**(vii) Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis:** A variação de índices de inflação poderá afetar a remuneração dos Investidores dos FII que possuam como fonte de remuneração principal o aluguel de imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel.

**(viii) Risco de Sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas serão objeto de investimento pelo Fundo, 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 virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, poderá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas dos referidos FII para que os seus respectivos cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**(ix) Risco de Desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público:** Há possibilidade de o governo federal desapropriar, parcial ou totalmente, os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um imóvel da carteira de investimento dos FII seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo. 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, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelos veículos investidos pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**(x) Risco de Regularidade dos Imóveis:** Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. 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 FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**(xi) Risco de Despesas Extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário das Cotas de FII, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

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

## Fatores de risco

**(xii) Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis:** As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis que sejam de titularidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer. Ainda, riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

**(xiii) Riscos de Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais:** Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar a rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados dos FII investidos e, consequentemente, o Fundo.

**(xiv) 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 do Inquilinato, 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, os veículos investidos pelo Fundo ficam sujeitos à interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo e o valor de suas Cotas.

**(xv) Risco de reclamação de terceiros veículos investidos pelo Fundo:** O administrador de veículo investido pelo Fundo, na qualidade de proprietário fiduciário dos bens integrantes de sua carteira, poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome de tal veículo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o veículo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

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

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

## Fatores de risco

**Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários** - O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos investidos pelo Fundo, conforme definidos na sua política de investimento.

**Risco relativo à não substituição da Administradora** - Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá o sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída ou renunciar à sua função, 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 e, consequentemente, os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

**Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário** - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel por FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo FII. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

**Risco de disponibilidade de caixa** - Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que, em Assembleia Geral de Cotistas, estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

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

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

## Fatores de risco

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

A Lei nº 9.779/99, 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 relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade à Administradora caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo, estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

**Riscos de alterações nas práticas contábeis** - As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.040/76, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

## Fatores de risco

**Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas** - A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos.

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

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

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

**Risco relativo ao Estudo de Viabilidade** - No âmbito desta 2ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS MÍNIMOS OU GARANTIDOS AOS INVESTIDORES.**

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



## Fatores de risco

**Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções** - O Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto 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 deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Risco relativo às novas emissões** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

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

**Risco de interpretação de potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora** - 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.

Nesse sentido, em 4 de outubro de 2019, a Assembleia Geral de Cotistas aprovou, nos termos da Instrução CVM nº 472 (i) a possibilidade de 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, nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, que atenda as seguintes especificidades: (i.a) possuam uma base diversificada de cotistas, não sendo admitido o investimento em fundos exclusivos; (i.b) tenham liquidez compatível com as necessidades de caixa do Fundo; e (i.c) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas; (ii) a possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de FII, 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, nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, que a aquisição das cotas do FII atenda às seguintes especificidades: (ii.a) deverá ser realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado; ou (ii.b) deverá ser realizada no âmbito de oferta pública secundária de distribuição de cotas do FII; e (ii.c) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas. Não será admitida a aquisição pelo Fundo de cotas de FII geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no âmbito de oferta primária de distribuição; (iii) a possibilidade de aquisição pelo Fundo, no mercado primário ou secundário, de CRI estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, que atendam às seguintes especificidades: (iii.a) aquisição, no mercado primário ou no mercado secundário, de CRI que tenham sido objeto de oferta pública restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476 ou de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400; (iii.b) CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, não figurem como cedente, garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação; e (iii.c) cuja aquisição seja realizada no melhor interesse dos cotistas, nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472; e (iv) a possibilidade de utilização da Administradora, ou pessoas a ela ligadas, como intermediária nas negociações de valores mobiliários pelo Fundo, nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, desde que tais operações atendam às seguintes especificidades: (iv.a) sejam realizadas em condições de mercado; e (iv.b) sejam realizadas no melhor interesse dos cotistas.

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



## Fatores de risco

As situações especificadas acima, ainda que aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão da Administradora pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Adicionalmente, nos termos previstos no Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, caso a Administradora venha a entender que, após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento, houve alteração significativa de Cotistas ou no patrimônio líquido do Fundo, a Administradora poderá: (i) convocar nova assembleia para que os Cotistas do Fundo voltem a deliberar acerca da possibilidade de o Fundo realizar tais operações, ou (ii) simplesmente deixar de realizar, após o encerramento da Oferta, as operações acima mencionadas.

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

Ainda, conforme mencionado no item 7.25 “Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade” acima, na página [--] deste Prospecto, no âmbito desta 2ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo. Assim, pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

**Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta** - Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo relativo à 2ª Emissão até o final do Prazo de Distribuição da presente Oferta, a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes, de forma que o Investidor não receberá Cotas em razão dos recursos por ele integralizados, não havendo, ainda, garantia de que os recursos depositados pelo Investidor serão rentabilizados durante o período.

Adicionalmente, caso seja atingido o Valor Mínimo, mas não seja atingido o Valor da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos ativos constantes da sua Política de Investimentos, podendo impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuída será inferior ao Valor da Oferta, 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.

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

## Fatores de risco

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

**Risco relativo ao início de negociação das Cotas após o encerramento da Oferta** - As novas Cotas objeto da presente 2ª Emissão somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, depois de, cumulativamente, ser (i) divulgado o Anúncio de Encerramento, (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito, e (iii) obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Sendo assim, o Investidor que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta não poderá negociar as Cotas subscritas até que sejam cumpridas as etapas indicadas anteriormente.

**Não existência de garantia de eliminação de riscos** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do 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, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**Risco de falha de liquidação pelos Investidores** - Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Valor Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não colocação da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não colocação da Oferta.

**Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta** - Este 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 deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

**Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta** - No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto.

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

## Fatores de risco

**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.

**Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros** - Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados do Fundo, de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha 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.

**Risco de investimento nos Ativos de Liquidez** - O Fundo poderá investir parcela preponderante de seus recursos em Ativos de Liquidez, durante o prazo de alocação, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo devido ao menor retorno desta classe de ativos. Adicionalmente, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, das cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrem alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos.

**Riscos Atrelados aos Fundos Investidos** - A Administradora envidará os seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Administradora não responderá pelas eventuais consequências.

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

## Fatores de risco

**Riscos de Mercado** - Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas.

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

**Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimentos** - O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos 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. A ausência de Ativos financeiros 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 termo de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo da Coordenadora Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pela Coordenadora Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(s) Participante(s) da Oferta em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e 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, se a alíquota for superior a zero.

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

## Fatores de risco

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

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

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

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

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

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

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

## Divulgação de Informações

O Prospecto da Oferta e todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores das Coordenadoras, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores e no Fundos.NET, 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: <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgff/> - neste website, acessar o documento requerido no item “2ª Emissão”;
- Credit Suisse CTVM: <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgff/> - neste website, acessar o documento requerido no item “2ª Emissão”;
- XP: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, localizar o documento requerido;
- CVM: <http://www.cvm.gov.br> – na página principal, clicar em “Central de Sistemas”, em “Ofertas Públicas”, em “Ofertas de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, e, então, localizar o documento requerido;
- B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) – na página principal, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ” e, então, localizar o documento requerido;
- Fundos.NET: (a) <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 IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ”, acessar “CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o documento requerido; ou (b) diretamente por meio do seguinte caminho de acesso: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32784898000122> e, na página principal, localizar o documento requerido.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, 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 Regulamento do Fundo está disponível para os investidores no endereço da Credit Suisse Hedging-Griffo e, ainda, pode ser consultado na internet, nos seguintes sites: **Coordenadora Líder e Credit Suisse CTVM:** <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgff/> - neste website, acessar o documento requerido no item “2ª Emissão”; **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (na página principal, clicar em “Central de Sistemas”, em “Ofertas Públicas”, em “Ofertas de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, e, então, localizar o documento requerido; **Fundos.NET:** (a) <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 IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o documento requerido; ou (b) diretamente por meio do seguinte caminho de acesso: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32784898000122> e, na página principal, localizar o documento requerido; **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) – na página principal, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, localizar o documento requerido.

O Prospecto Definitivo está disponível para os investidores nos sites listados acima e, ainda, no site da **XP:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, localizar o Prospecto.

**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

**Website:** [imobiliario.cshg.com.br](http://imobiliario.cshg.com.br)

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

**O PRESENTE DOCUMENTO CONSISTE EXCLUSIVAMENTE EM MATERIAL PUBLICITÁRIO.**

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

Ouvidoria – DDG: 0800 77 20 100 – E-mail: [www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 50 a 53 do Prospecto Definitivo

**Coordenadora Líder**



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

**Coordenadoras Contratadas**



**Investidor institucional e não institucional**

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

**CS (Brasil) S.A. CTVM:**

**Investidor institucional e não institucional**

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

**XP:**

**Distribuição institucional**

Getúlio Lobo/Ana Alves/Lucas  
Sacramone/Fernando Miranda/Guilherme  
Gatto/Luiza Stewart/Pedro Ferraz

(11) 4871-4401

**Varejo**

Giancarlo Gentiluomo/Leandro Bezerra/Alexandre  
Alfer

(11) 3075-0554

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

## Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

### Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111

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

CEP 20050-901

Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Telefone: 55 21 3554-8686

### São Paulo

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

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010

São Paulo – SP – Brasil

Telefone: 55 11 2146-2000

### Observações:

- Este Material Publicitário foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., na qualidade de coordenadora líder da Oferta (“Coordenadora Líder”) e pela Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (“Credit Suisse CTVM”), e pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“XP” e, em conjunto com a Credit Suisse CTVM, “Coordenadoras Contratadas”, e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as “Coordenadoras”) com base nas informações disponibilizadas pela Administradora do Fundo, para a Oferta Pública de Distribuição das cotas da Segunda Emissão do **CSHG Imobiliário FoF – 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 24 de julho de 2020, 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 01/2020 e, nos termos da Deliberação nº 818 da CVM, de 30 de abril de 2019, está dispensado de aprovação prévia pela CVM, tendo sido encaminhado à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua respectiva utilização.
- As informações constantes deste material estão em consonância com o Prospecto e com o Regulamento do Fundo, mas não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto e do Regulamento que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto, antes de qualquer decisão sobre o investimento nas cotas do Fundo. As Coordenadoras não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.
- O presente Material Publicitário não constitui recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários.
- Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelas Coordenadoras. O Prospecto poderá ser obtido junto às Coordenadoras, à CVM ou à B3;
- Considerações sobre estimativas e declarações futuras: quaisquer expectativas, previsões e estimativas aqui contidas são previsões e se baseiam em certas premissas que a Administradora considera razoáveis. Expectativas são, por natureza, especulativas, e é possível que algumas ou todas as premissas em que se baseiam as expectativas não se concretizem ou difiram substancialmente dos resultados efetivos. Nesse sentido, as expectativas são apenas estimativas. Resultados efetivos podem diferir das expectativas, e tais diferenças podem acarretar prejuízo para o Fundo e para seus cotistas.
- A Coordenadora líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações por ela prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. As Coordenadoras e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis na capa do Prospecto Definitivo



Autorregulação  
**ANBIMA**

**CREDIT SUISSE**  
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

- Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 45.
- 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 35 a 50 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.
- O Prospecto DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA INVESTIMENTO NAS COTAS, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020). As informações abaixo estão disponíveis na capa do Prospecto Definitivo



Autorregulação  
**ANBIMA**

**CREDIT SUISSE**

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

- RECOMENDA-SE A LEITURA DO 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 77 A 93.
- 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

[imobiliario.cshg.com.br](http://imobiliario.cshg.com.br)

## **Ouvidoria**

DDG: 0800 77 20 100

[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização (23/07/2020).

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

## Credit Suisse Hedging-Griffo

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

## Ouvidoria

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



Autorregulação  
**ANBIMA**

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