

Material Publicitário

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



Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“CSHG Imobiliário”, “CSHG” ou “Administradora”)
CSHG LOGÍSTICA FII (“Fundo”, “HGLG11” ou “CSHG Logística FII”) CNPJ: 11.728.688/0001-47
list.imobiliario@cshg.com.br **Última data de atualização:** 26 de julho de 2021

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última data de atualização: 26 de julho de 2021

As informações abaixo estão disponíveis no Prospecto Definitivo.

Apresentação

Características do Fundo

Público-alvo

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

Política de distribuição de rendimentos

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

Negociação de cotas

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

Taxa de administração

0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa.

Comunicação com investidores

Informativos de rentabilidade mensal e relatórios gerenciais mensais.

Base legal

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

Imposto de renda

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

O Fundo iniciou suas atividades em junho de 2010, após sua constituição e funcionamento serem aprovados pela CVM. Até o momento, o Fundo já realizou 6 (seis) ofertas para distribuição pública de cotas, atingindo um volume captado total de aproximadamente R\$ 2,5 bilhões (dois bilhões e quinhentos milhões de reais). No mercado secundário da B3, as cotas são negociadas sob o código HGLG11, desde 14 de abril de 2010.

No fechamento de maio de 2021, o valor unitário da cota do Fundo negociada a mercado era de R\$ 169,54 (cento e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos), representando valor de mercado de R\$ 3.125.803.385,18 (três bilhões, cento e vinte e cinco milhões, oitocentos e três mil e trezentos e oitenta e cinco reais e dezoito centavos), e um patrimônio líquido médio dos últimos 12 (doze) meses de R\$ 2.468.152.063,12 (dois bilhões, quatrocentos e sessenta e oito milhões, cento e cinquenta e dois mil, sessenta e três reais e doze centavos).

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

No encerramento de maio de 2021, o patrimônio líquido do Fundo estava, aproximadamente, 68% (sessenta e oito por cento) investido em imóveis, proporção esta que não inclui ativos imobiliários investidos por meio de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

Acreditando no potencial do mercado e com o objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, os Cotistas aprovaram, em 16 de março de 2021, e ratificaram, em 31 de maio de 2021, em Assembleia Geral de Cotistas, a realização da Oferta. A presente Oferta está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Fundo vem avaliando e realizando. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas no Estudo de Viabilidade, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manutenção de um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, tão logo a totalidade dos recursos seja alocada nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

"A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.."

Coordenadora Líder


CREDIT SUISSE
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Coordenadoras Contratadas


CREDIT SUISSE

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

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

Características da Oferta¹

Objetivo	Os recursos a serem obtidos com a 7ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.
Coordenadoras	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (Coordenadora Líder) e Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (Coordenadora Contratada).
Data de Início	22/07/2021
Data de Encerramento	26/08/2021
Valor da Oferta	Até R\$ 669.999.967,90 (seiscentos e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e sete reais e noventa centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
Preço de Aquisição	R\$ 160,32 (cento e sessenta reais e trinta e dois centavos), correspondente ao Valor de Emissão por Cota, de R\$ 154,90 (cento e cinquenta e quatro reais e noventa centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição, de R\$ 5,42 (cinco reais e quarenta e dois centavos) por Cota.
Lote Adicional	A quantidade de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em até 20% das Cotas originalmente ofertadas.
Aplicação Mínima	100 (cem) Cotas, equivalente ao valor mínimo de R\$ 15.490,00 (quinze mil, quatrocentos e noventa reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo.
Custo Unitário de Distribuição	Percentual fixo de até 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 7ª Emissão e o Valor da Oferta.
Forma de Distribuição	Distribuídas publicamente após obtenção de registro perante a CVM, pelas Coordenadoras e por instituições intermediárias integrantes do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários selecionadas e contratadas, sob o regime de melhores esforços de distribuição.

(1) Para mais informações sobre as características da Oferta, vide seção 4 'Características da Oferta', a partir da página 60 do Prospecto Definitivo.

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

Características da Oferta¹

Valor Mínimo	R\$ 50.000.016,10 (cinquenta milhões, dezesseis reais e dez centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
Tipo de Distribuição	Primária.
Regime de Colocação	Melhores Esforços.
Período de Exercício do Direito de Preferência	Período para exercício do Direito de Preferência, em que os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, no período indicado no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta.
Negociação das Cotas	As cotas são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3.
Público Alvo	A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais, que venham a aderir a Oferta Não Institucional, e aos Investidores Institucionais, que venham a aderir a Oferta Institucional.
Taxa de Administração	Equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) 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 Ingresso e Saída	Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e/ou de saída.
Distribuição de Rendimentos	O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma de seu Regulamento.

(1) Para mais informações sobre as características da Oferta, vide seção 4 'Características da Oferta', a partir da página 60 do Prospecto Definitivo.

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 7ª Emissão

1	Cronograma
2	Credit Suisse Real Estate
3	Processo de investimento
4	Tese de Logística
5	CSHG Logística FII
6	Tese de desenvolvimento e Estudo de Viabilidade
7	Fatores de Risco

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

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	08/04/2021
2	Disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação de Aviso ao Mercado	08/04/2021
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	23/04/2021
4	Protocolo na CVM do primeiro pedido de modificação da Oferta Divulgação do primeiro Comunicado de Modificação da Oferta Disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado	26/04/2021
5	Protocolo na CVM do segundo pedido de modificação da Oferta Divulgação do segundo Comunicado de Modificação da Oferta	14/05/2021
6	Suspensão da Oferta Divulgação do Comunicado de Suspensão da Oferta	28/05/2021
7	Protocolo na CVM do pedido de Nova Modificação da Oferta Divulgação do Comunicado da Nova Modificação da Oferta	16/06/2021
8	Protocolo na CVM de resposta em atendimento às exigências formuladas no âmbito do pedido de Nova Modificação da Oferta	15/07/2021
9	Término do Prazo para Análise da CVM do pedido de Nova Modificação da Oferta	21/07/2021
10	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Anúncio de Início	22/07/2021
11	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/07/2021
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	10/08/2021
13	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	11/08/2021
14	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	12/08/2021

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

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
15	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	13/08/2021
16	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	20/08/2021
17	Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	23/08/2021
18	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	26/08/2021
19	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ⁽⁴⁾	26/08/2021
20	Data prevista para Conversão dos Recibos de Subscrição em Cotas ⁽⁵⁾	01/09/2021

(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.

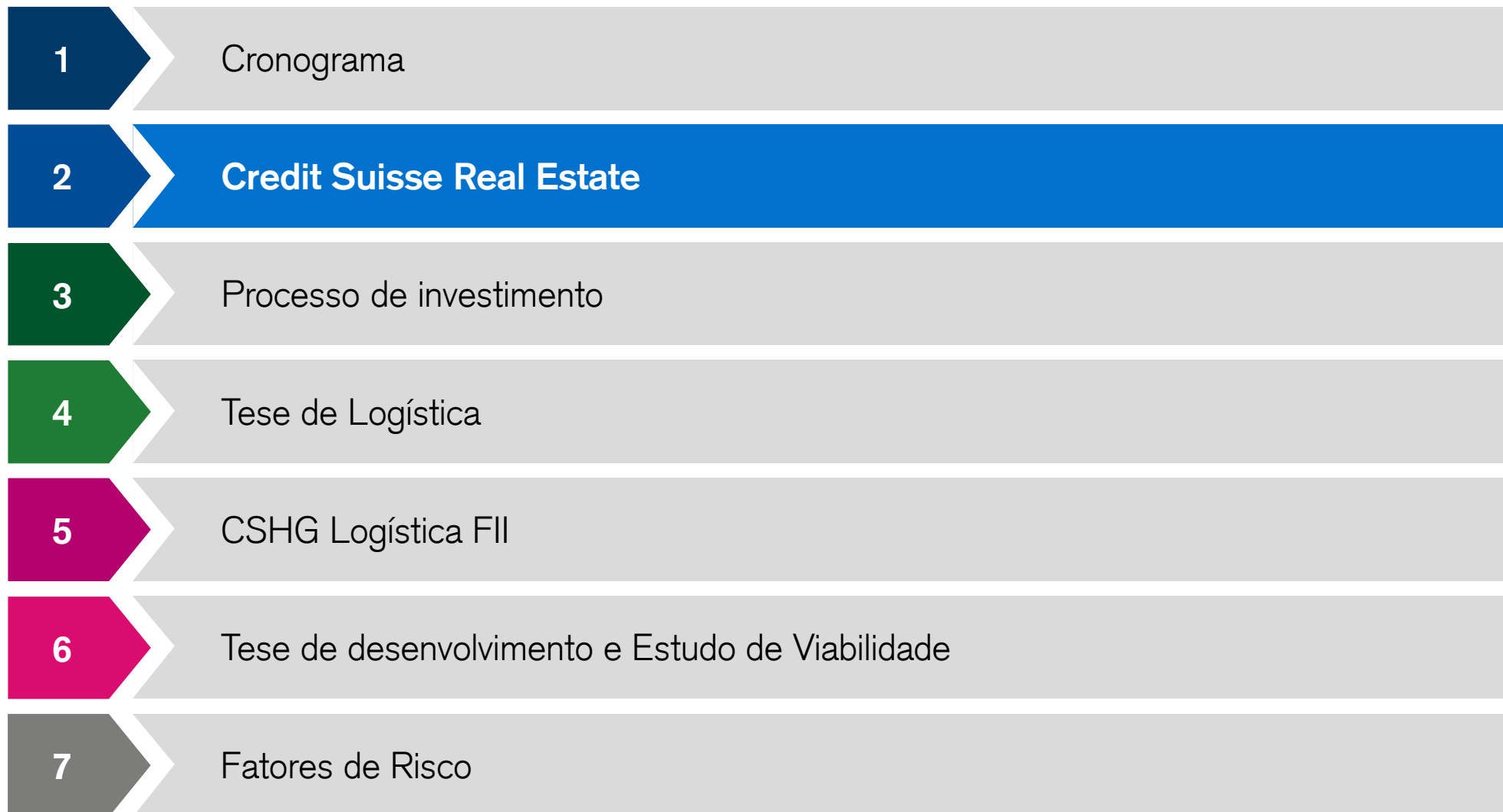
(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento 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 78 e 80 do Prospecto.

(4) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM nº 400 é de até 6 (seis) meses, contados a partir da divulgação do Anúncio de Início. Não obstante, conforme descrito 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 de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a data indicada é meramente uma **estimativa**, sendo que a efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos.

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

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 7ª Emissão



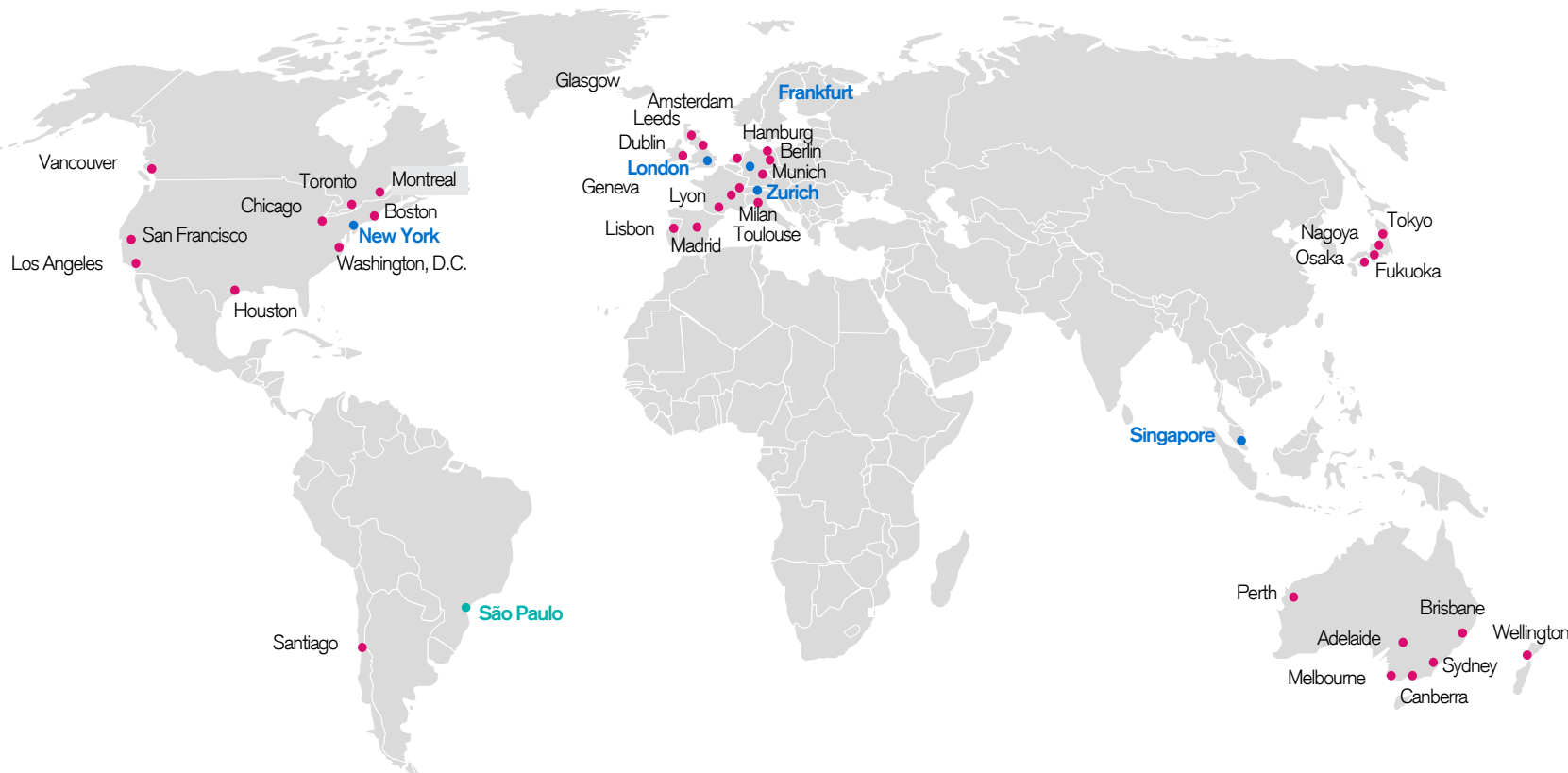
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última data de atualização: 26 de julho de 2021

Credit Suisse Real Estate Global

Além do CSHG Imobiliário, o Credit Suisse possui atividade de gestão de ativos imobiliários em diversas jurisdições e conta com uma história de sucesso desde o lançamento do primeiro fundo em 1938.



+18 países
Investimento alvo

Desde 1938
Histórico em Real
Estate Global

+ 1.300
Empreendimentos

CHF* 58,5 bi
sob gestão



Credit Suisse
Hedging-Griffo



Credit Suisse
Global Real Estate



Cidades estrangeiras com
Investimentos em Real Estate

Fonte: CSHG, em maio de 2019. *CHF: Francos suíços. Para mais informações, vide item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto

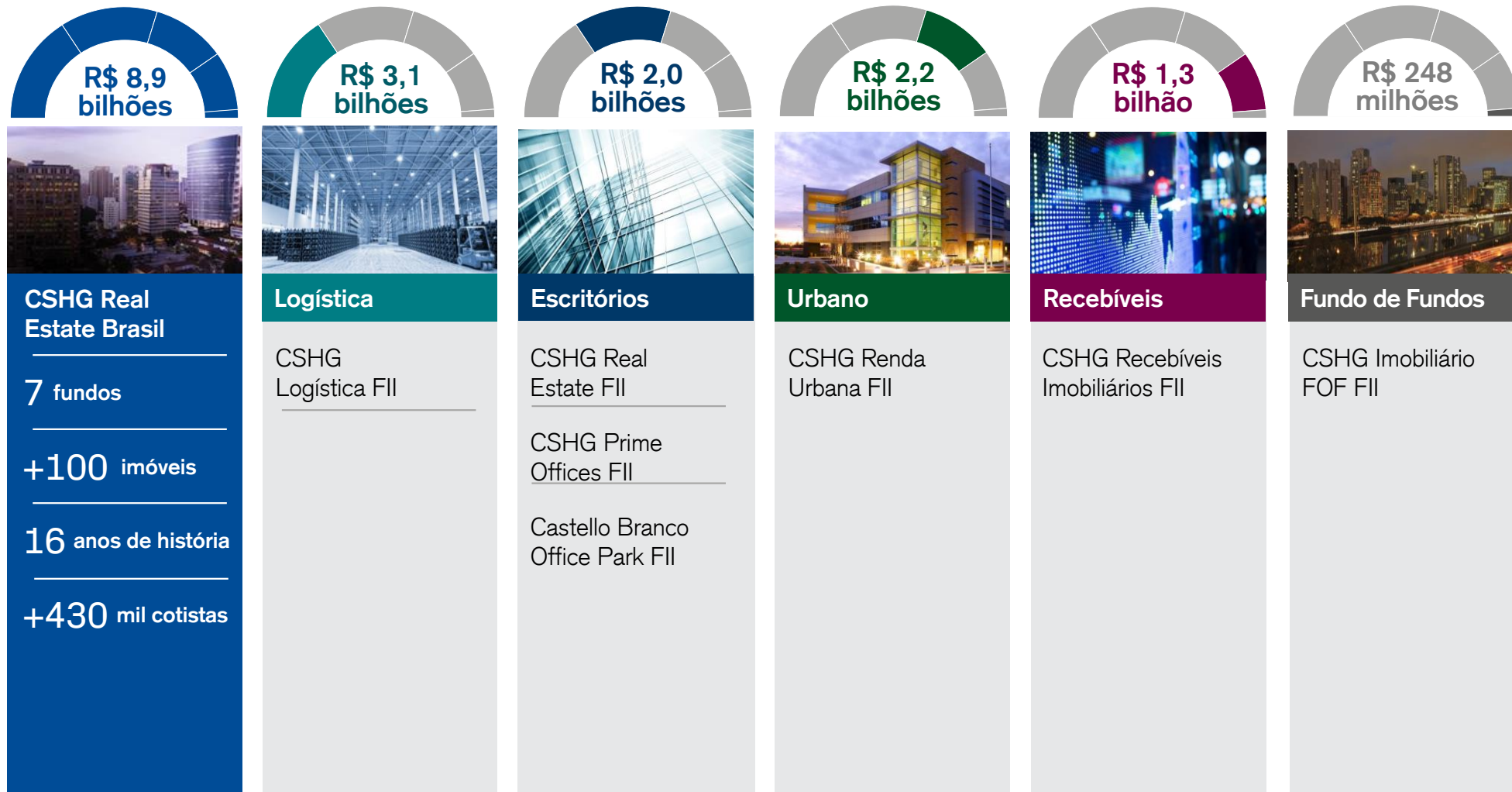
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última data de atualização: 26 de julho de 2021

CSHG Imobiliário

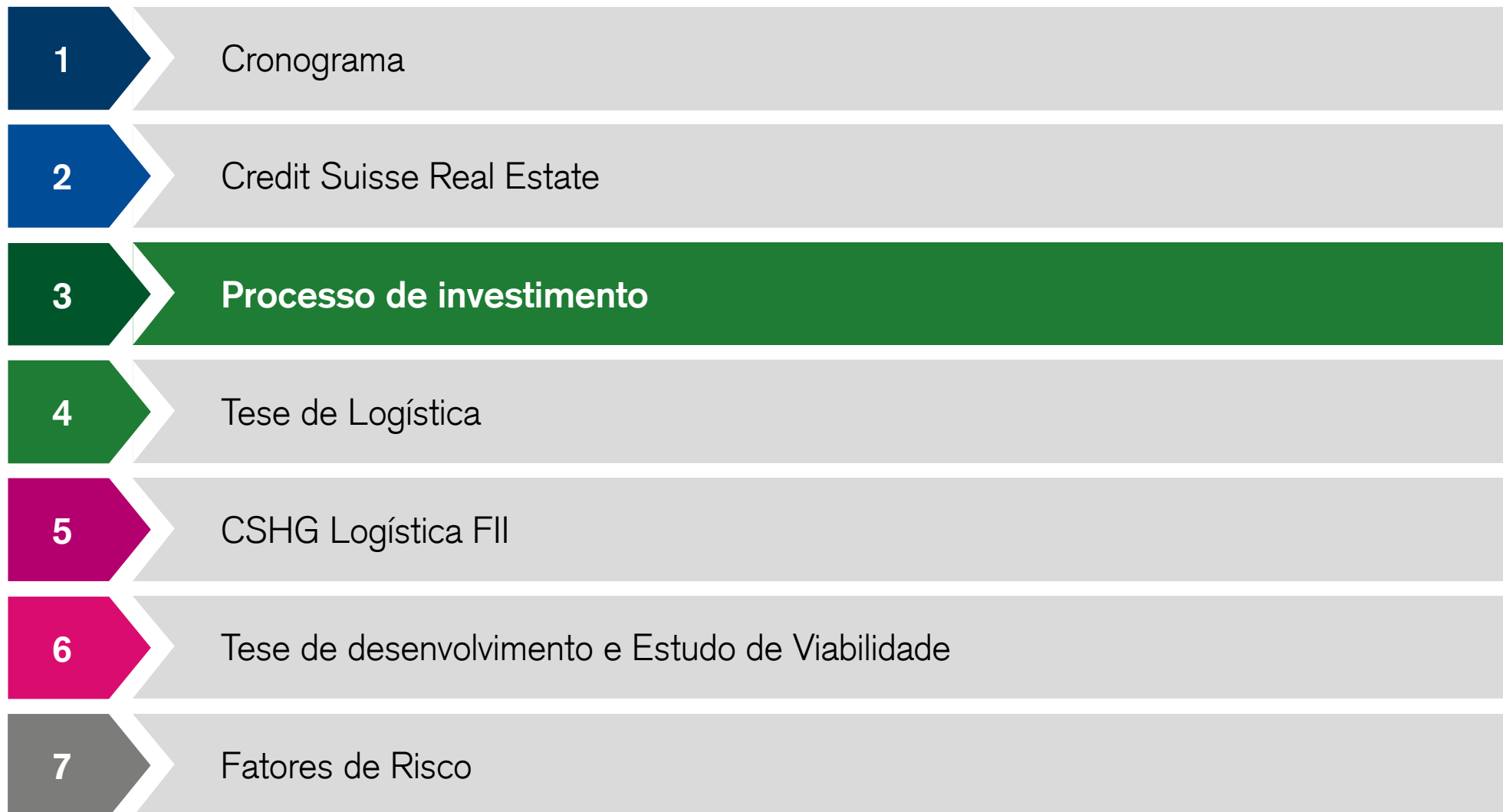
Valor de Mercado



Fonte: B3 e CSHG, maio de 2021. Para mais informações, vide item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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 7ª Emissão



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

Processo

Prospecção

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

Análise dos imóveis

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

Comitê de Investimentos

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

Diligência: Compliance

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

Diligência: Jurídica

Em cada transação, obrigatoriamente o Fundo conta tanto com uma assessoria jurídica independente, quanto com o suporte do jurídico interno da CSHG.

Diligência: Técnica

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

Fonte: CSHG, em maio de 2021. Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

Processo de Investimento



Fonte: CSHG, em maio de 2021.

Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos, vide o item 5.4 ('Destinação dos Recursos'), a partir da página 84 ao Prospecto.

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

Comitê de Investimentos



Augusto Martins

Gestor e Responsável pela área de Fundos Imobiliários

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



Bruno Margato

Responsável por ativos de Logística e Industrial, Renda Urbana e Crédito

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.



Pedro Galvão CFA®

Responsável por ativos de Crédito Imobiliário

Pedro possui mais de 10 anos de experiência na gestão e estruturação de operações de crédito e fundos imobiliários. Antes de se juntar ao CSHG em fev/2018, foi gestor de private equity na VBI Real Estate e, antes disso, gestor de crédito na Rio Bravo Investimentos, onde ficou por 7 anos. Pedro é formado em Engenharia Mecânica pelo Centro Universitário da FEI, possui a Certificação de Gestores Anbima – CGA e é um CFA Charterholder.



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, em maio de 2021.

Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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 7ª Emissão



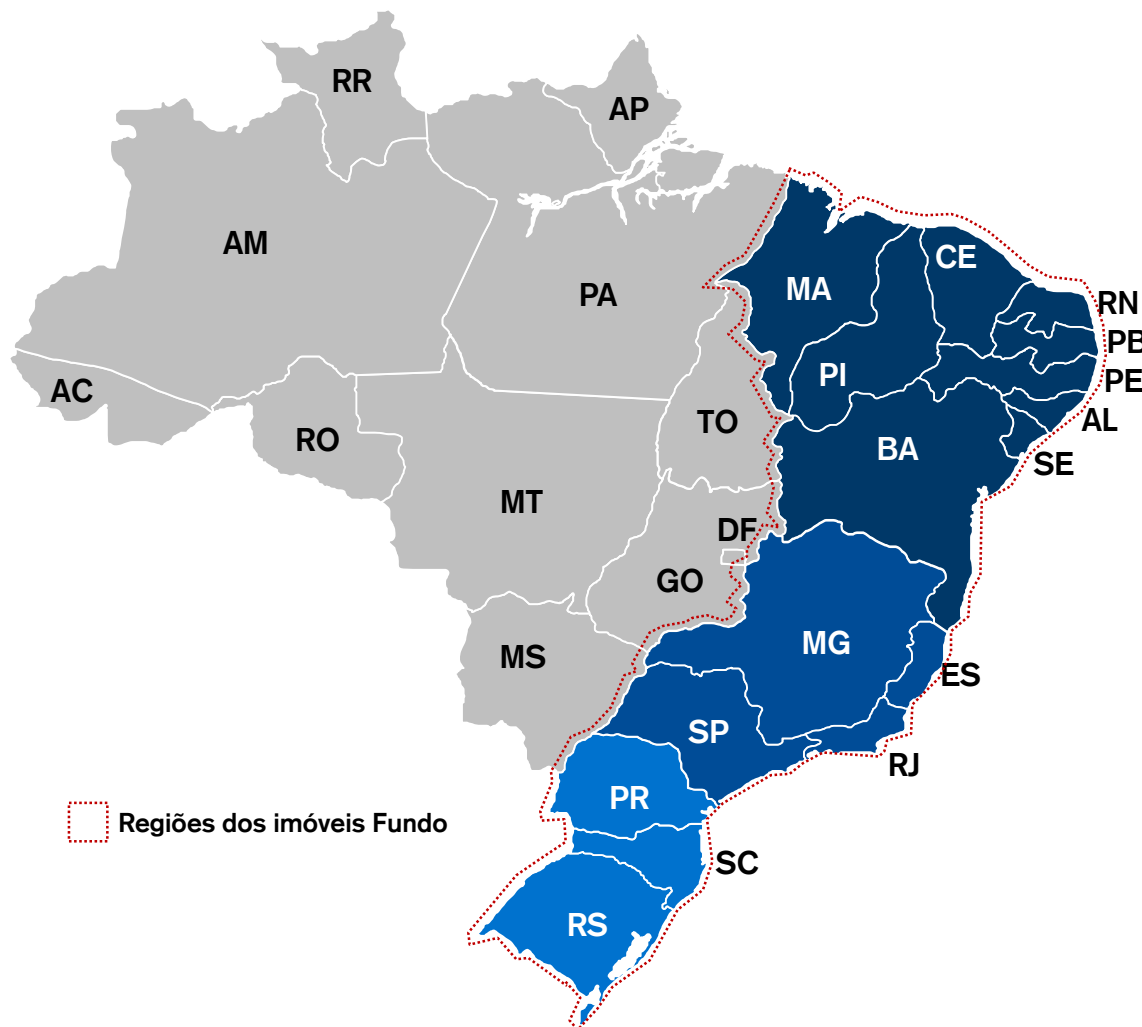
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última data de atualização: 26 de julho de 2021

Mercado Logístico e Industrial no Brasil

Estoque, vacância e média de preço pedido



Norte	
Estoque Total	461.964 m ²
Taxa de vacância	27,8 %
Média de preço pedido	R\$ 22,1 /m ²
Nordeste	
Estoque Total	2.683.222 m ²
Taxa de vacância	11,2 %
Média de preço pedido	R\$ 16,3 /m ²
Centro-Oeste	
Estoque Total	684.424 m ²
Taxa de vacância	22,7 %
Média de preço pedido	R\$ 14,8 /m ²
Sudeste	
Estoque Total	23.768.563 m ²
Taxa de vacância	13,8 %
Média de preço pedido	R\$ 18,0 /m ²
Sul	
Estoque Total	4.080.595 m ²
Taxa de vacância	10,5 %
Média de preço pedido	R\$ 17,3 /m ²

Fonte: Buildings, março de 2021. Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

Mercado Logístico e Industrial



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

Mercado Logístico e Industrial no Brasil

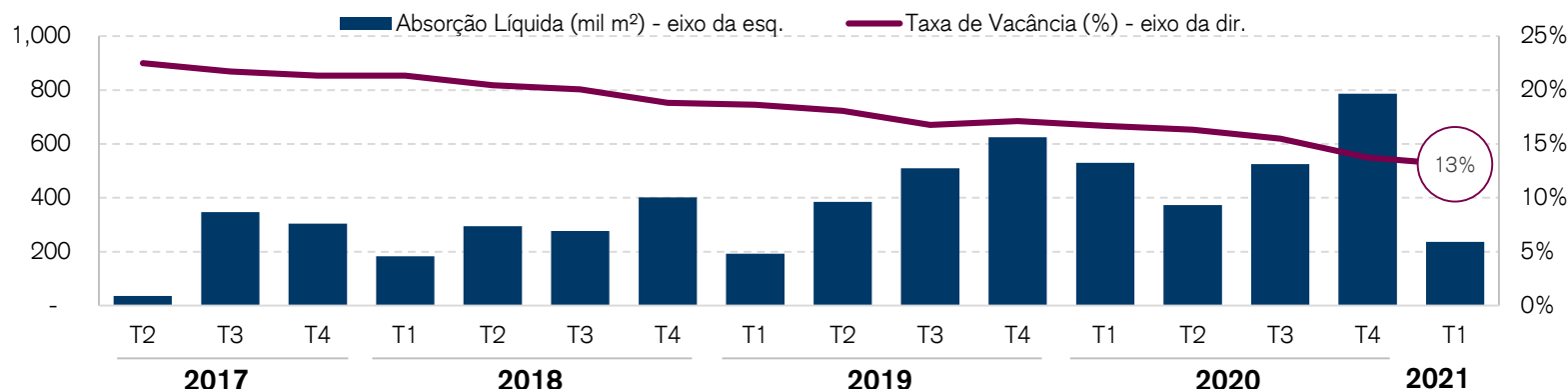
Estoque, vacância, média de preço pedido nas regiões da carteira de Imóveis do Fundo



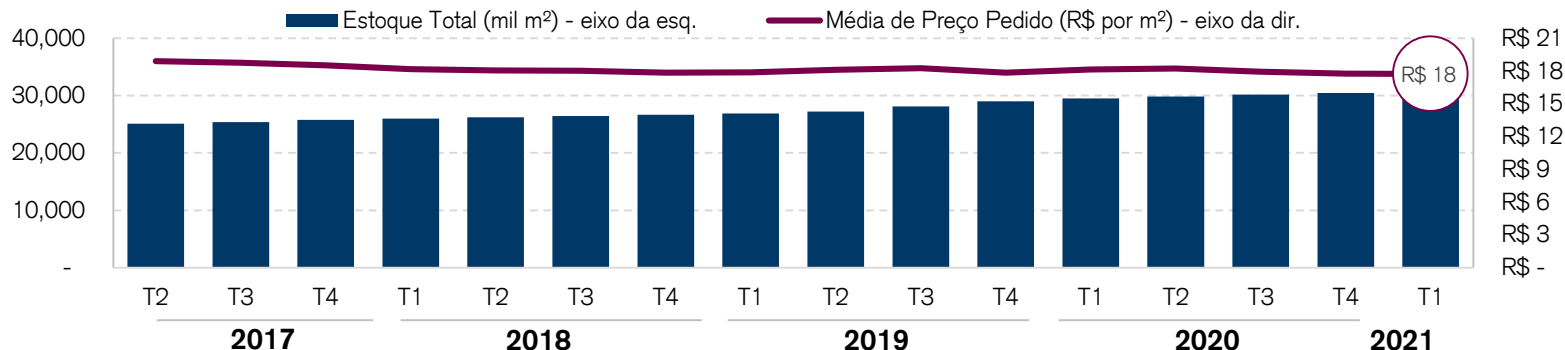
Aumento de
demanda
e-commerce

Dentro das regiões de localização dos imóveis do Fundo, a absorção líquida foi crescente desde 2017 e atingiu seu pico em dezembro de 2020. Diante disso, a vacância que iniciou 2017 em 22% (vinte e dois por cento) finalizou o primeiro trimestre de 2021 em 13% (treze por cento) frente a 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) do Fundo em fevereiro de 2021.

Vacância e absorção líquida¹ nas regiões da carteira de imóveis do Fundo



Estoque de galpões e preço de locação pedido por m² nas regiões da carteira de imóveis do Fundo



Fonte: Buildings, março de 2021. ¹Significa a diferença entre os espaços ocupados e desocupados em m², no período. Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

Mercado Logístico e Industrial no Brasil

Retomada de fluxo de veículos nas rodovias brasileiras

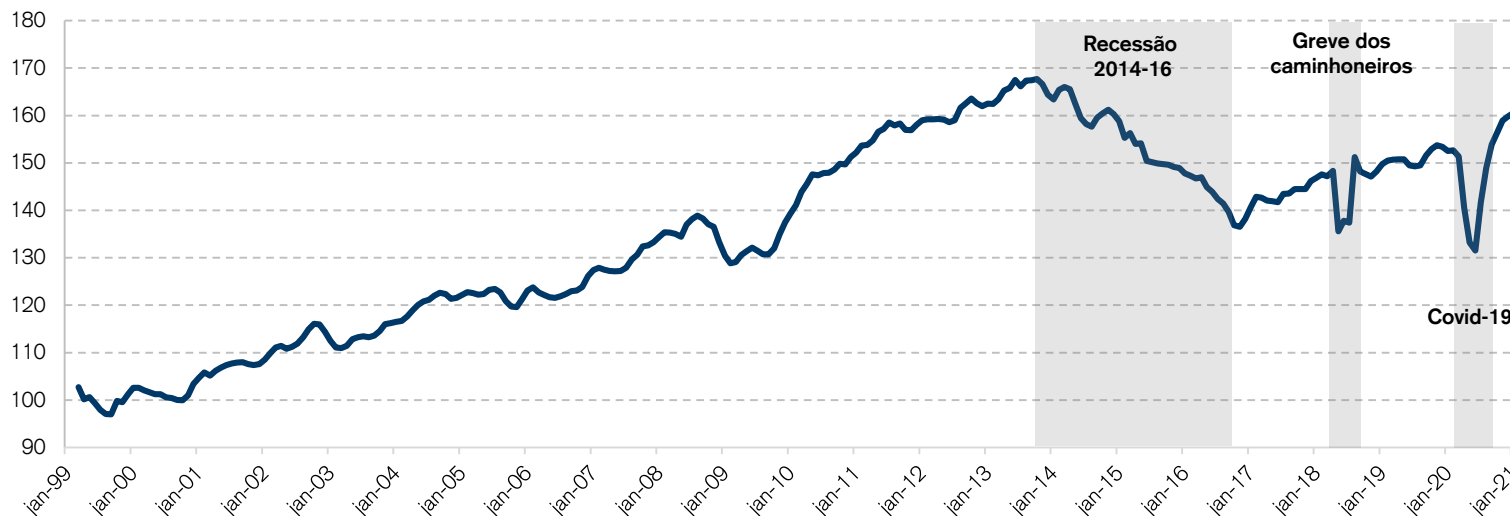


Reabertura
Gradual

Ainda, no âmbito do mercado logístico-industrial, nota-se que os impactos da pandemia foram pontuais e rápidos. Os principais indicadores de atividade já voltaram a patamares até maiores do que o pré-crise. Isto porque, durante esse período, as empresas se adaptaram para manter as atividades mesmo com os novos protocolos sanitários e a demanda de produtos internos aumentou.

No mercado logístico, dada a natureza da geografia e infraestrutura brasileira, a circulação de carga por estradas é um vetor importante de monitoramento da atividade logística do país. O gráfico abaixo mostra a evolução e o comparativo sobre o fluxo de veículos pesados em 3 momentos: (i) a recessão de 2014-2016; (ii) a paralisação dos caminhoneiros; e (iii) a atual pandemia da COVID-19. O gráfico abaixo demonstra que o fluxo de veículos pesados já é maior do que os níveis pré-crise da COVID-19, datado nesse gráfico em fevereiro de 2020. Além disso, o desempenho mais recente mostra um movimento de retomada, porém ainda abaixo do nível pré-recessão de 2014-2016.

Fluxo de veículos pesados no Brasil (base 100) – Média móvel trimestral



Fonte: CNT e ABCR, em maio de 2021. Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

Mercado Logístico e Industrial no Brasil

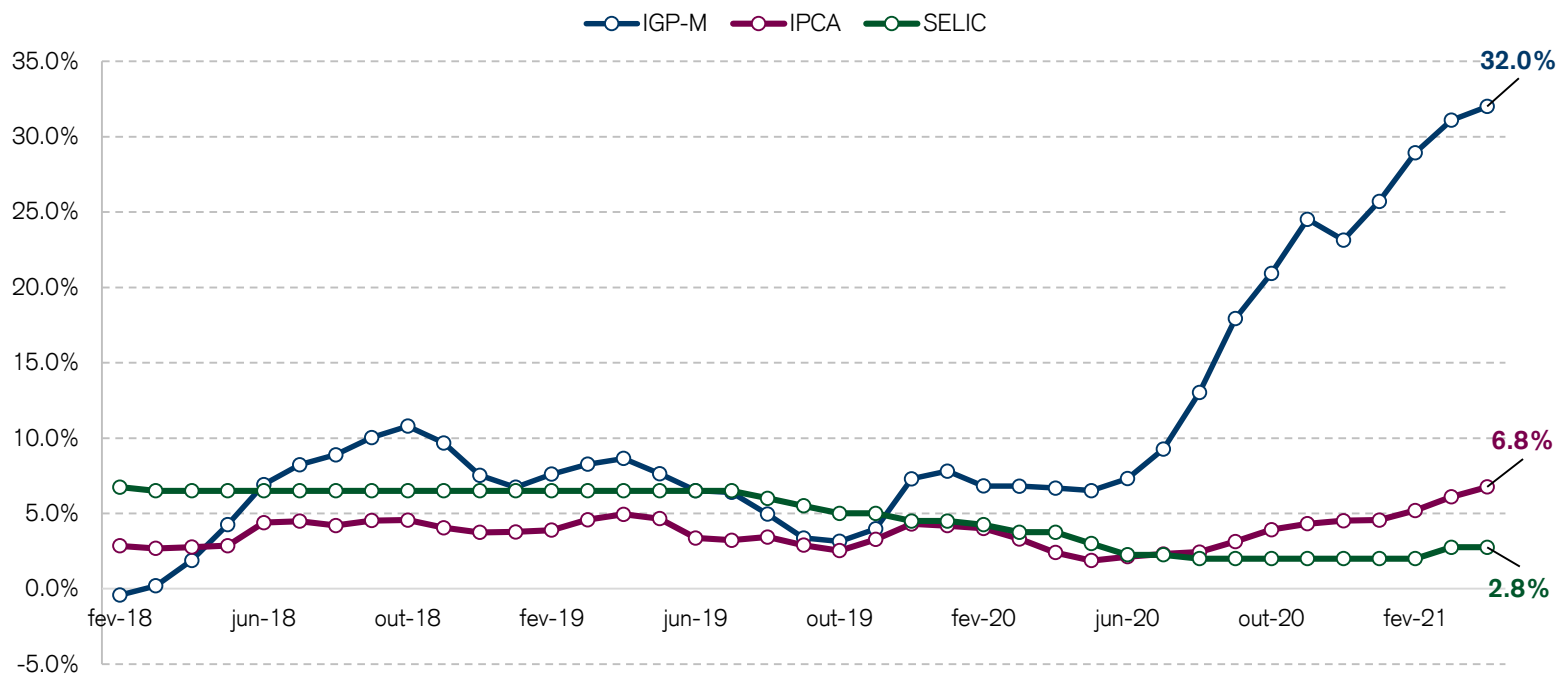
Evolução da variação anual móvel dos índices: IGP-M; IPCA; SELIC



Inflação

Com a SELIC ainda em patamares baixos, os índices de inflação começam a dar grandes saltos mensais, principalmente o IGP-M. Em um momento em que o Brasil sofre com os impactos da segunda onda de contaminação da COVID-19 e a necessidade de restrição das atividades, esse alto índice no reajuste do aluguel afeta diretamente a margem de operação das empresas, podendo gerar negociações de revisão nos aluguéis.

Evolução da variação anual móvel dos índices: IGP-M; IPCA; SELIC



Fonte: Banco Central, IBGE, FGV, em abril de 2021. Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

Mercado Logístico e Industrial no Brasil

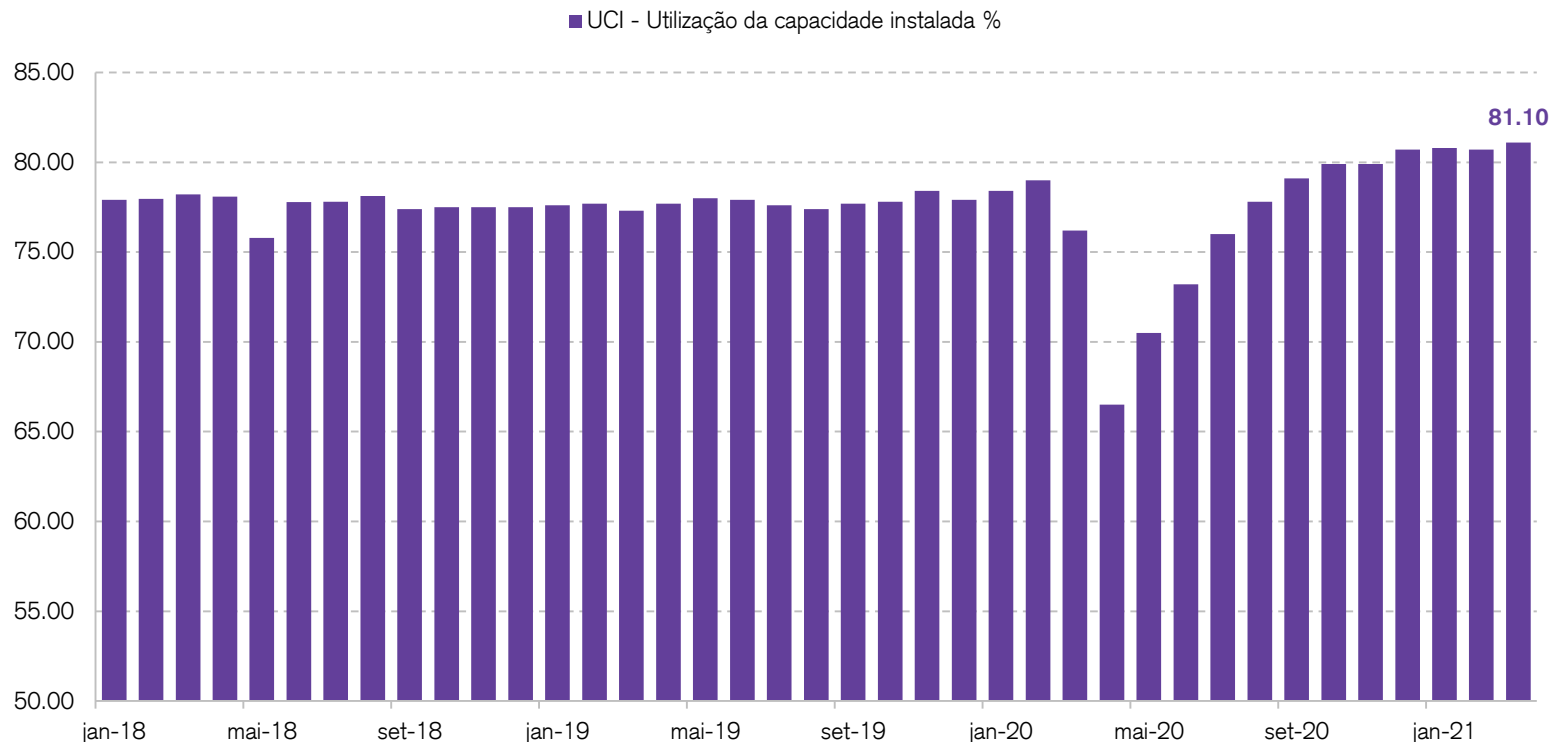
Utilização da Capacidade Instalada – Confederação Nacional da Indústria



Indústria

Outro indicador relevante, a Utilização da Capacidade Instalada ("UCI"), divulgada pela Confederação Nacional da Indústria ("CNI") em fevereiro de 2021, encontra-se em 81,10% (oitenta e um inteiros e dez centésimos por cento), valor também maior do que os níveis pré-crise da COVID-19.

Utilização da Capacidade Instalada – Confederação Nacional da Indústria



Fonte: CNI, em maio de 2021. Para mais informações, vide item 1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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 7ª Emissão

1

Cronograma

2

Credit Suisse Real Estate

3

Processo de investimento

4

Tese de Logística

5

CSHG Logística FII

6

Tese de desenvolvimento e Estudo de Viabilidade

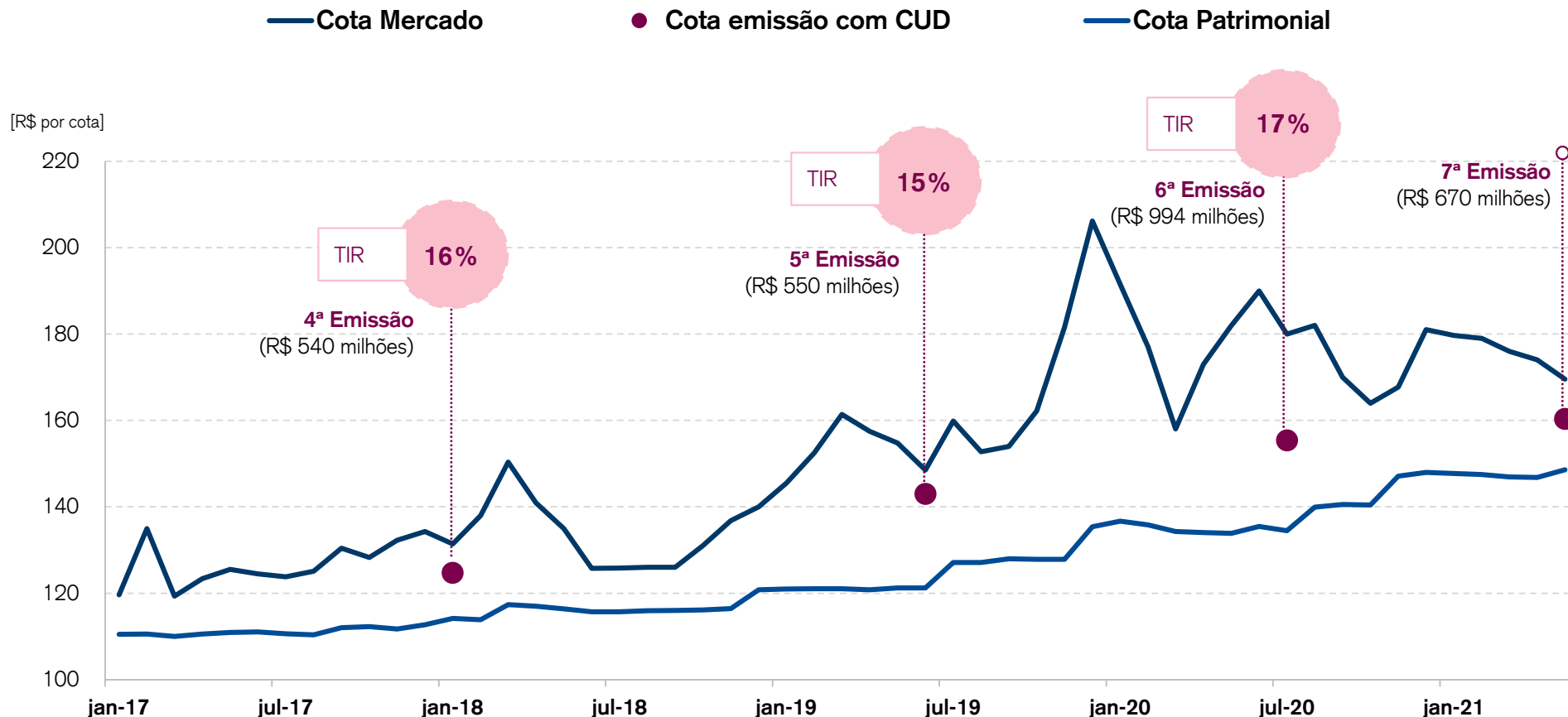
7

Fatores de Risco

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

Histórico do Fundo

Evolução da cota de mercado, da patrimonial e da cota de emissão com CUD



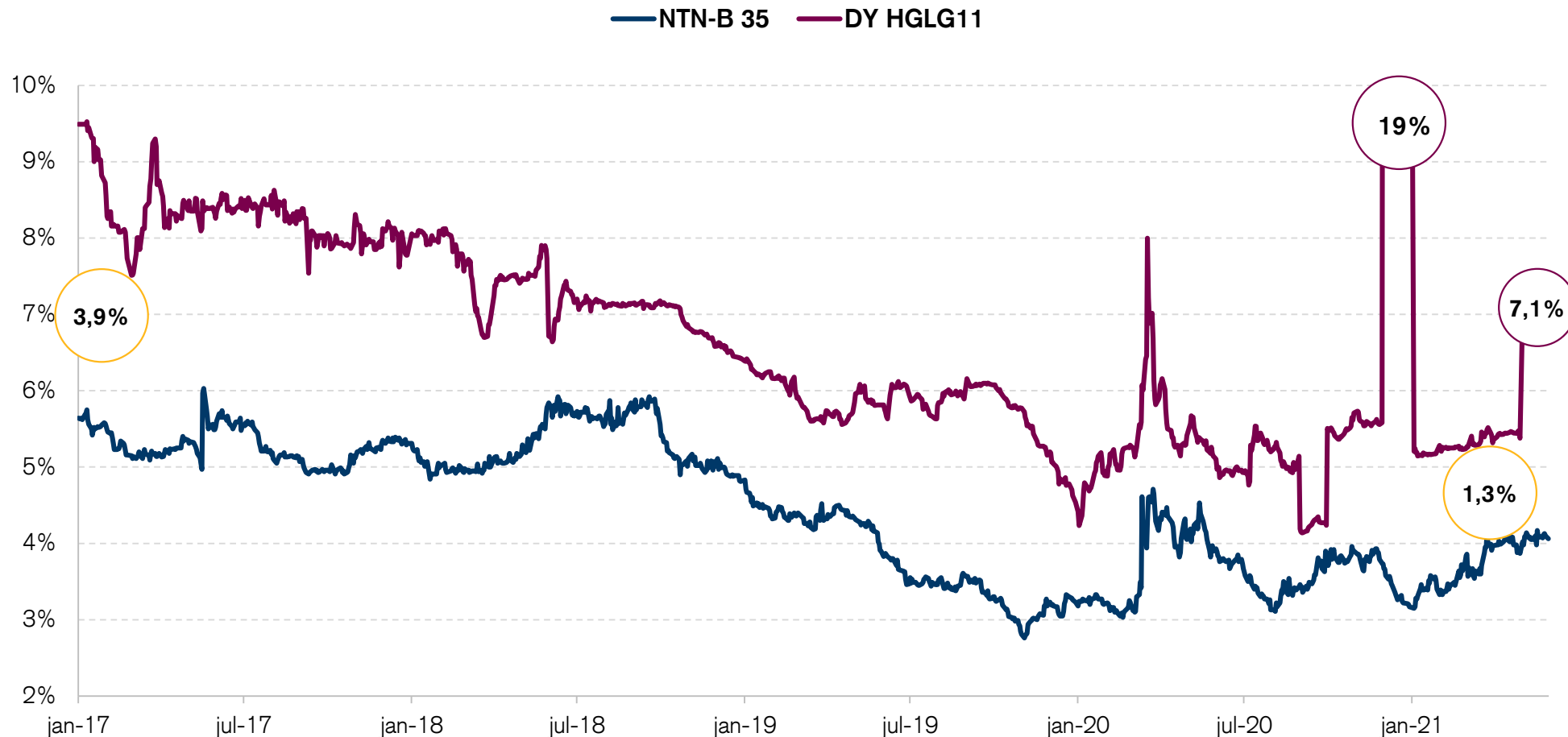
Fonte: Quantum Axis e CSHG, em maio de 2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento antes de investir e os slides 48 a 63 que descrevem os fatores de risco. CUD: Custo Unitário de Distribuição. TIR: Taxa interna de retorno. Pontos de emissão foram considerados as respectivas publicações dos anúncios de início. Volume da emissão foi considerado o valor aproximado captado, enquanto na 7ª Emissão foi considerado o montante ofertado.

Para mais informações sobre a carteira de investimentos do Fundo, vide o item 3 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

Histórico do Fundo

Dividend Yield ("DY") do Fundo pela NTN-B 35



Fonte: Quantum Axis e Tesouro Direto, em maio de 2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento antes de investir e os slides 48 a 63 que descrevem os fatores de risco. Para mais informações sobre a carteira de investimentos do Fundo, vide o item 3 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última data de atualização: 26 de julho de 2021

Histórico do Fundo

Valor de Mercado do HGLG11



Fonte: CSHG, em maio de 2021. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento antes de investir e os slides 48 a 63 que descrevem os fatores de risco. Para mais informações sobre a carteira de investimentos do Fundo, vide o item 3 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

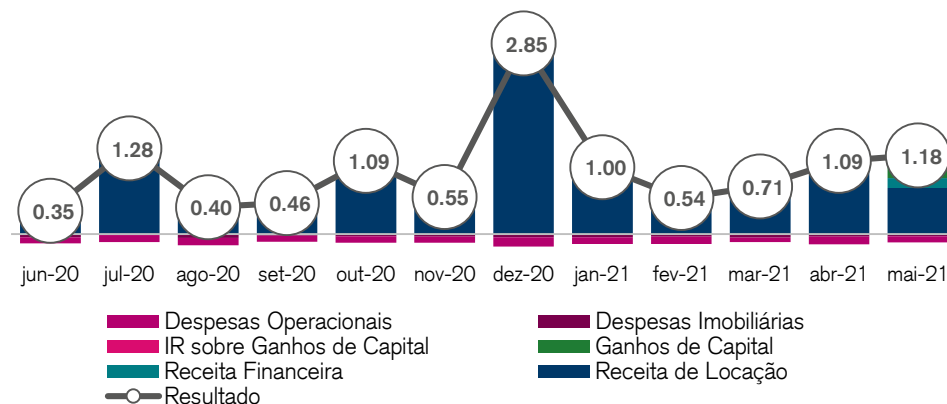
Rentabilidade e Liquidez

Tabela de Rentabilidade

	Mai-21	2021	12 Meses	Início
HGLG11	-2,1%	-3,3%	5,9%	400,7%
IFIX	-1,6%	-1,9%	6,0%	*
CDI	0,3%	1,0%	2,2%	153,5%

Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

Gráfico de Resultado por cota R\$



Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento antes de investir e os slides 48 a 63 que descrevem os fatores de risco. ¹Refere-se a porcentagem de quantas cotas que foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.

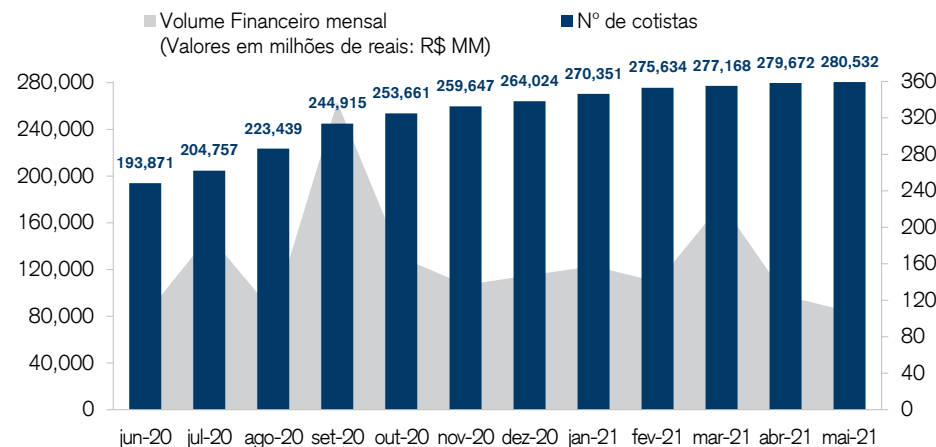
Para mais informações sobre rentabilidade e liquidez, vide itens 2.5.4. 'Rentabilidade' e 2.5.5. 'Liquidez', a partir da página 52, respectivamente, do Prospecto Definitivo.

Tabela de Liquidez

	Ago-20	2020	12 Meses
Volume Financeiro (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	107,4	756,1	1.946,6
Giro¹	3,4%	23,4%	73,0%

Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

Gráfico de Liquidez



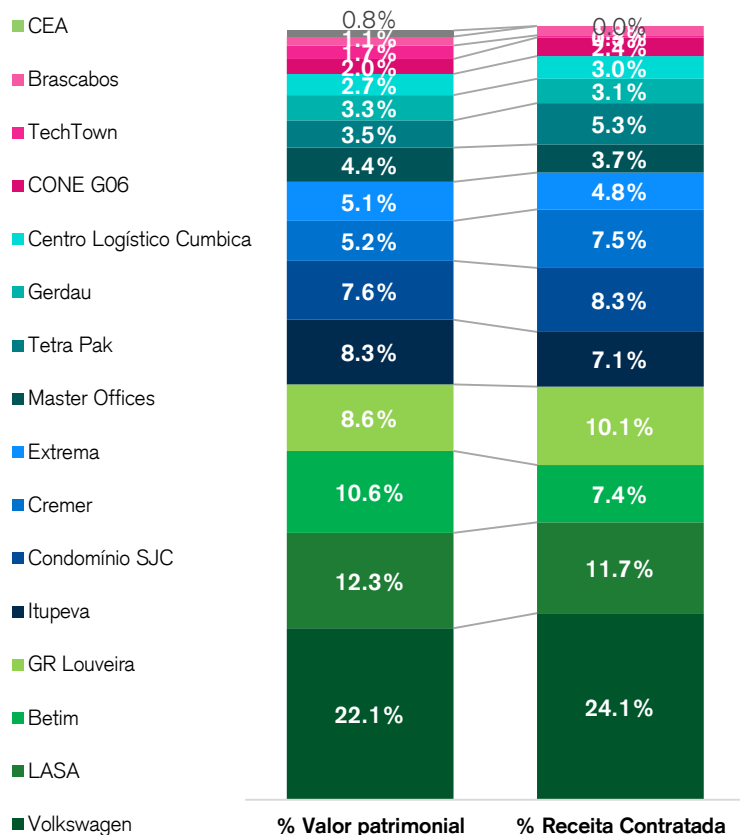
Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

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

Ativos Imobiliários

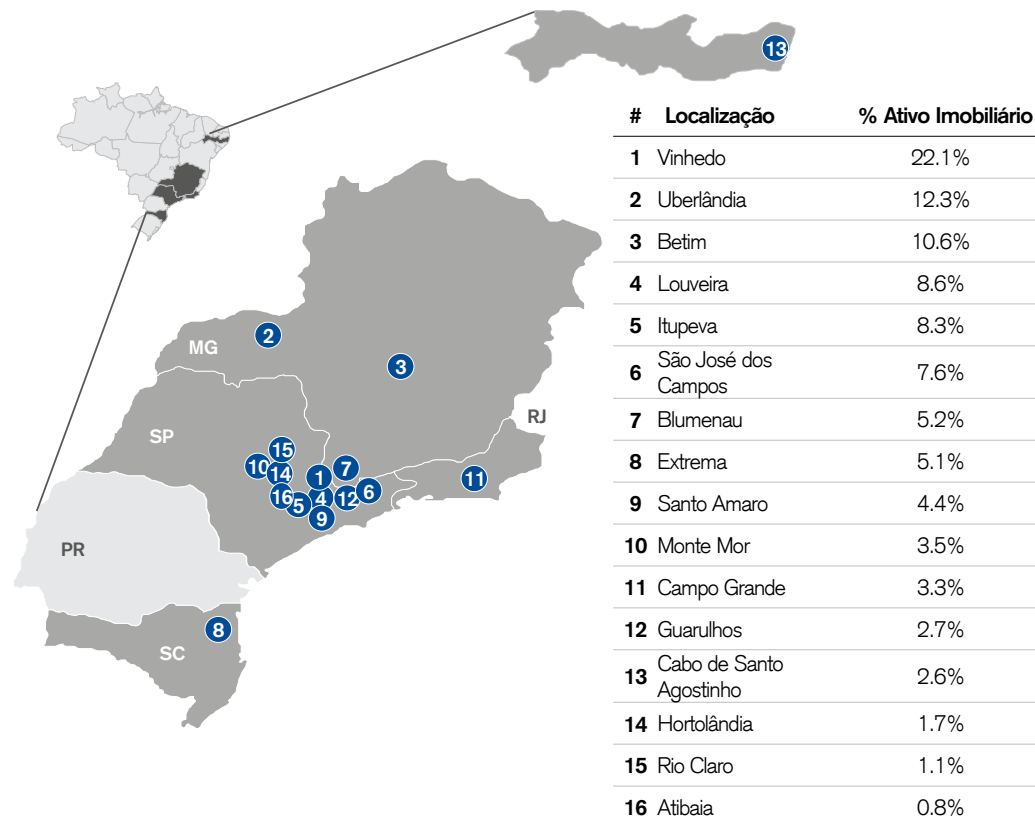
Participação no Fundo

(% dos ativos imobiliários)



Distribuição Geográfica

(% dos ativos imobiliários)



Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento antes de investir e os slides 48 a 63 que descrevem os fatores de risco.

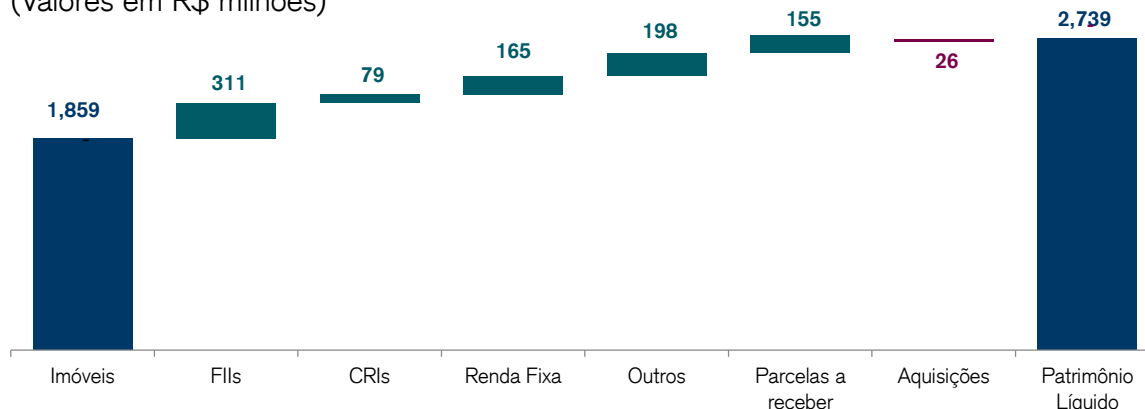
Para mais informações sobre a carteira do Fundo, vide item 2.5.6. 'Investimentos', a partir da página 53 do Prospecto Definitivo.

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

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido

(Valores em R\$ milhões)



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.859
FII's	311
CRIs	79
Caixa	165
Outros	198*
Parcelas a Receber	155
Aquisições	(26)
Patrimônio Líquido	2.739
Quantidade de Cotas (nº)	18.436.967
Cota patrimonial (R\$)	148,59

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Parcela Imóvel Extrema	(5,1)	(link)
	Aquisições	Parcela Residual CONE G06	(5,0)	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	70	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	5	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	15	(link)
Maior que 12 meses	Parcela a receber	Venda imóveis Atibaia	13,7	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	69,6*	(link)

Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento antes de investir e os slides 48 a 63 que descrevem os fatores de risco.

Para mais informações sobre a carteira do Fundo, vide item 2.5.6. 'Investimentos', a partir da página 53 do Prospecto Definitivo.

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

O Fundo

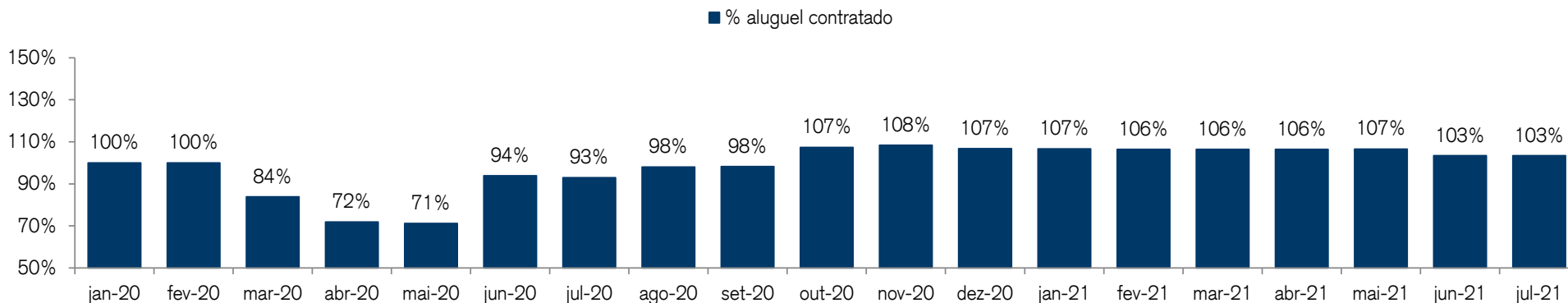
Efeitos do Coronavírus (COVID-19)

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, na China, tendo sido classificado como pandemia em 30 de janeiro de 2020 pela Organização Mundial da Saúde. O Brasil, assim como outros países, tem enfrentado impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a COVID-19, dentre eles elevada volatilidade na precificação dos ativos financeiros.

O Fundo não adotou nenhuma política padrão para negociar condições dos contratos de locação com seus locatários, sendo que cada demanda é analisada individualmente. Além disso, a Equipe de Gestão de Investimentos Imobiliários da Administradora está em contato com cada um dos locatários para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente aqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela pandemia.

É importante ressaltar, ainda, que todo relacionamento com locatários é realizado diretamente pela Equipe de Gestão de Investimentos Imobiliários da Administradora, sem a intermediação de terceiros, o que acredita-se ser essencial para a identificação do cenário de cada locatário e para a manutenção da ocupação no longo prazo.

Para exemplificar a curva dos acordos já firmados, apresentamos, no gráfico abaixo, a evolução da porcentagem de aluguel contratado já considerando os impactos dos diferimentos acordados, em regime de competência:



Fonte: CSHG, em maio de 2021.

ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

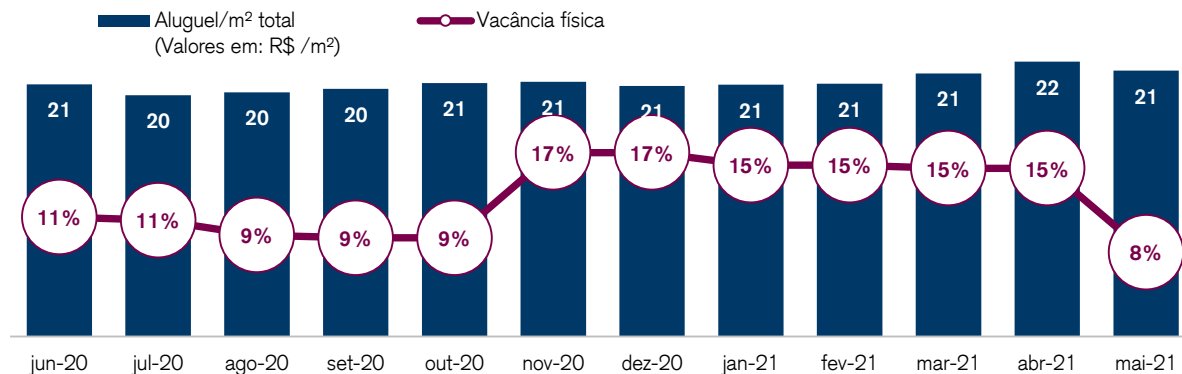
Para mais informações sobre a carteira de investimentos do Fundo, vide o item 3.2. do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

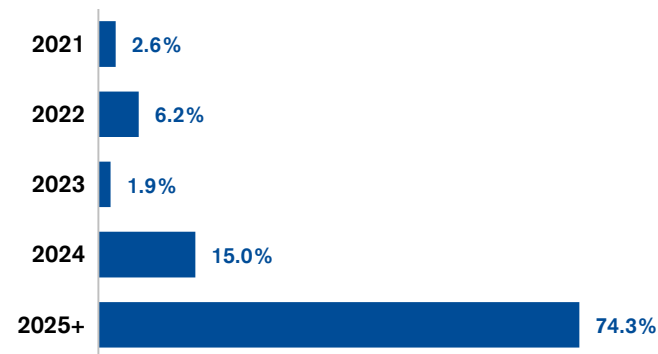
O Fundo

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal por m²



Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Tipologia dos contratos (% Receita Contratada)

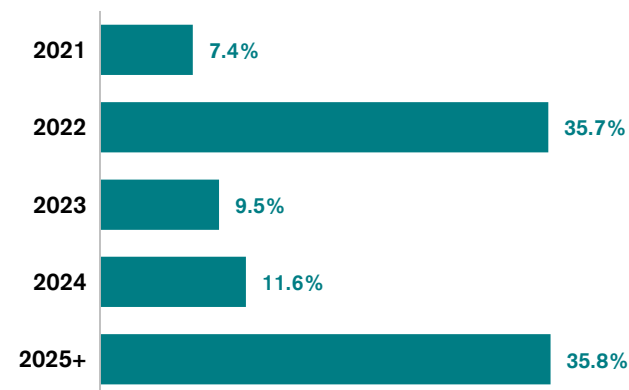


Atípico¹: contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale and Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação. **Típico²:** contratos de locação padrão.

Índices de Reajuste (% Receita Contratada)



Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

Para mais informações sobre a carteira do Fundo, vide item 2.5.6. 'Investimentos', a partir da página 53 do Prospecto Definitivo. As informações se referem às datas mencionadas e podem sofrer alterações a qualquer momento.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última data de atualização: 26 de julho de 2021

Ativos

Ativos Imobiliários



Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/ n,
Vinhedo (SP)
132.353 m²



Lojas Americanas

BR-497, Km 1480
Uberlândia (MG)
89.187 m²



Condomínio SJC

Rua Ambrósio Molina,
1090/1100
São José dos Campos (SP)
69.466 m²



Tetra Pak Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira,
701
Monte Mor (SP)
24.696 m²



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia (SP)
7.885 m²



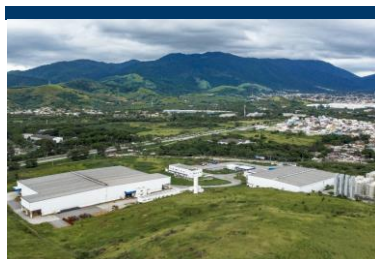
Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro (SP)
14.359 m²



Cremer Blumenau

Rua Iguaçú, 291
Blumenau (SC)
65.825 m²



Gerdau RJ

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande (RJ)
16.532 m²



Brascabos Rio Claro

Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro (SP)
11.492 m²



GR Louveira

Rua Atílio Biscuola, 1831
Louveira (SP)
61.335 m²

Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

Para mais informações sobre a carteira de investimentos do Fundo, vide o item 3.1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última data de atualização: 26 de julho de 2021

Ativos

Ativos Imobiliários



Extrema

Estrada Municipal José Geraldo
Aparecido e Rua Josepha Gomes de
Souza

Extrema (MG)

34.101 m²



HGLG Itupeva

Estrada Joaquim Bueno Neto,
9.835

Itupeva (SP)

58.828 m²



HGLG Betim

Avenida Parque B, 347

Betim (MG)

62.587 m²



CONE G06

Rodovia BR-101, 5.225

Cabo de Santo Agostinho (PE)

21.550 m²



CONE G04

Rodovia BR-101, 5.225

Cabo de Santo Agostinho (PE)

18.471 m²



Centro Logístico Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1.062

Guarulhos (SP)

18.276 m²



CEA

Avenida Tégula, 888

Atibaia (SP)

7.747 m²

Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

Para mais informações sobre a carteira de investimentos do Fundo, vide o item 3.1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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 7ª Emissão



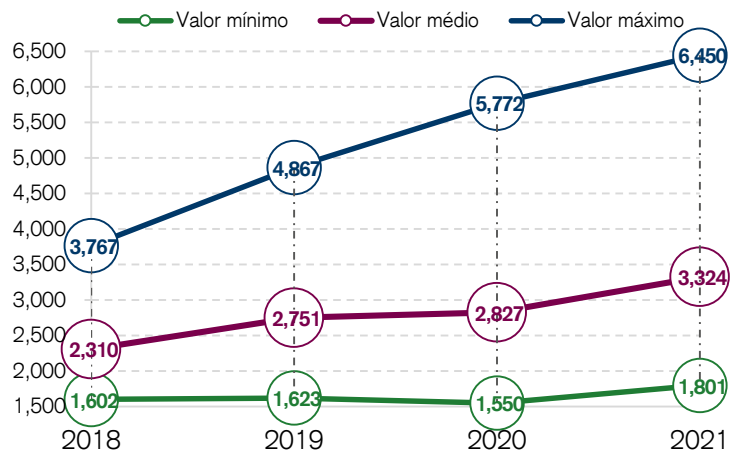
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Tese de Desenvolvimento

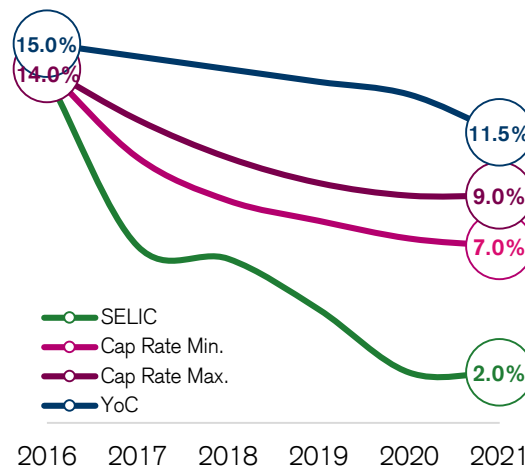
Evolução dos preços de aquisição de imóveis prontos



Durante os últimos anos, os preços médios de aquisição de galpões logísticos prontos aumentaram em 44% (quarenta e quatro por cento), impulsionados principalmente por três fatores: (i) a queda da taxa de juros que, consequentemente, diminuiu a expectativa de retorno sobre a renda de galpões logísticos prontos; (ii) o surgimento de novos entrantes no mercado de fundos imobiliário logísticos que aumentaram a competição por galpão prontos; e (iii) a melhora e resiliência que o setor logístico demonstrou nos últimos quatro anos.



Fonte: Buildings, fevereiro de 2021. Para mais informações, vide item 2 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento antes de investir e os slides 48 a 63 que descrevem os fatores de risco.



Fonte: Banco Central e CSHG, em maio de 2021

Com o passar dos anos, o time reuniu muitos dados sobre os retornos entre o investimento em desenvolvimento de galpões logísticos ("Yield on Cost" ou "YoC") e o investimento na aquisição de galpões prontos ("Cap Rate Max" para o retorno esperado máximo na aquisição e "Cap Rate Min" para o retorno esperado mínimo na aquisição).



Naturalmente, o investimento em galpões prontos apresenta um menor retorno e, consequentemente, apresenta um menor risco ao portfólio do Fundo no curto prazo. No entanto, com a queda acentuada da rentabilidade de galpões prontos, a Administradora tomou a decisão de expor uma parte do seu patrimônio em ativos para desenvolvimento, uma vez que a relação risco-retorno para este tipo de investimento se tornou cada vez mais atrativa, com riscos mais altos no curto prazo, mas retornos mais altos no longo prazo. Isso não significa que a Administradora deixará de analisar ativos performados, mas sim analisará um portfólio balanceado para trazer um risco-retorno adequado tendo em vista que o Fundo tem como público alvo o mercado em geral e possui seu foco em renda.

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

Tese de Desenvolvimento

Principais vantagens de galpões prontos e de galpões para desenvolvimento



Galpões prontos

1	Ativos consolidados e já com alguma depreciação	(t)	Entrada	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	TIR ¹	GC ²
2	Risco de perda de principal	Entrada (R\$ por m²)	(3,000)							
3	Menor risco no curto prazo	Aluguel - Crescimento (R\$ por m²)		20	21	22	23	24	11,9%	20%
4	Retorno limitado no longo prazo	Aluguel - Neutro (R\$ por m²)		20	20	20	20	20	8,0%	- %
		Aluguel - Queda (R\$ por m²)		20	19	18	17	16	3,5%	(20%)
		Cap Rate de Saída (a.a.)						8%		



Galpões para desenvolvimento

1	Ativos novos e de alta qualidade construtiva	(t)	Entrada	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	TIR ¹	GC ²
2	Possibilidade de ganho de capital	Entrada (R\$ por m²)	(1,000)	(1,000)						
3	Maior risco no curto prazo	Aluguel - Crescimento (R\$ por m²)			21	22	23	24	23,0%	80%
4	Maior retorno no longo prazo	Aluguel - Neutro (R\$ por m²)			20	20	20	20	18,2%	50%
		Aluguel - Queda (R\$ por m²)			19	18	17	16	12,6%	20%
		Cap Rate de Saída (a.a.)						8%		

Fonte: CSHG, em maio de 2021. ¹ TIR: Taxa interna de retorno ² GC: Ganho de Capital. Para mais informações, vide item 2 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

Tese de Desenvolvimento

Pontos estratégicos da Administradora



**Ciclo favorável
de desenvolvimento**



**Localizações
consolidadas**



**Parceria com importante
players desenvolvedores**



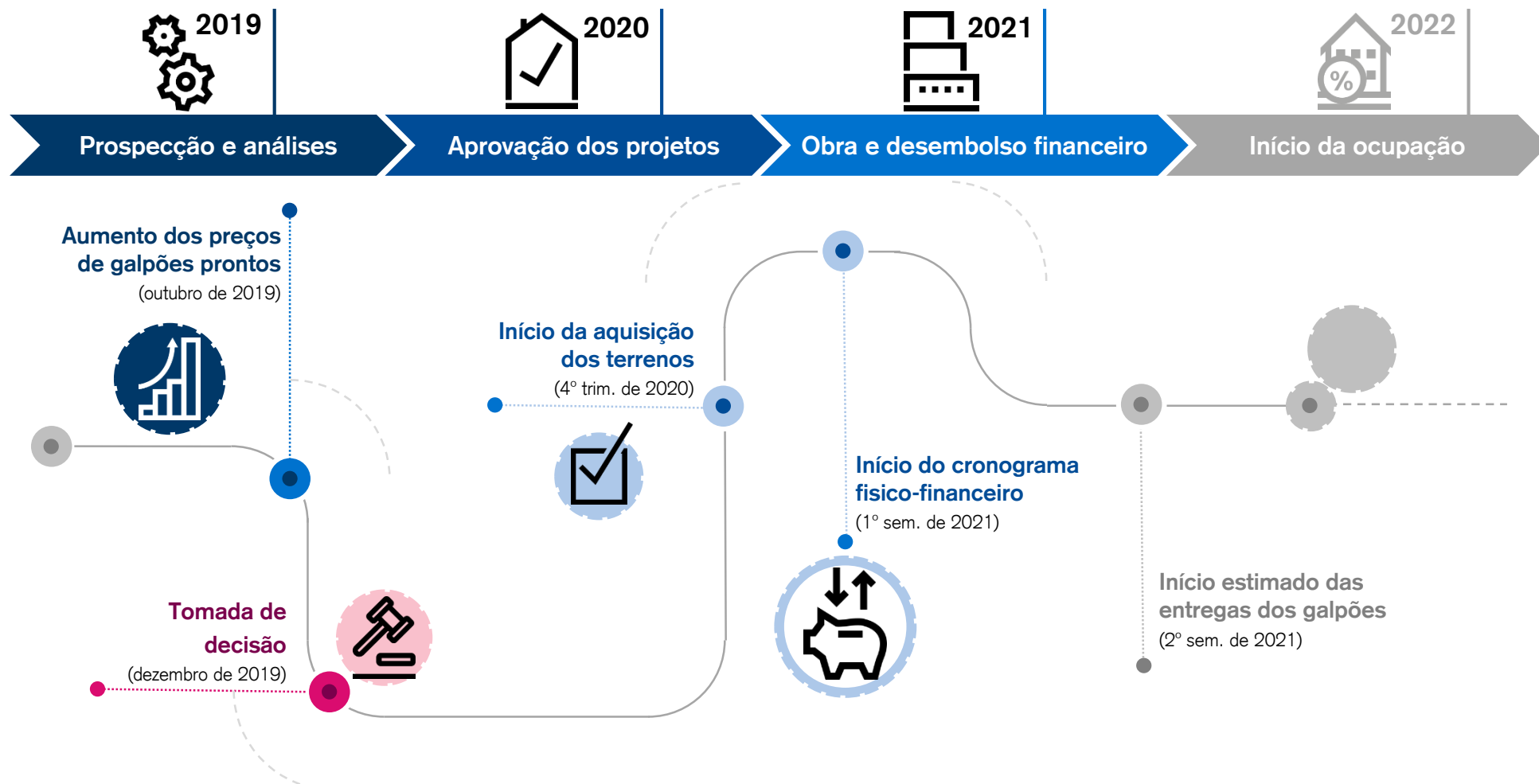
**Baixa exposição
do portfólio**

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

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

Tese de Desenvolvimento

Fluxograma da tomada de decisão



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

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

O Fundo – *Pipeline*

Negociações em exclusividade (ativos prontos):

	G1	G2	G3
Volume Financeiro	R\$ 168 milhões	R\$ 109 milhões	R\$ 177 milhões
Cap Rate	8,10%	8,40%	8,80%
Área Bruta Locável	60 mil m ²	48 mil m ²	80 mil m ²
Localização	Sudeste	Sudeste	Sudeste
Destinação	Logístico	Logístico	Logístico
Rating do inquilino principal	(AAA)bra ¹	brAAA ²	B+ ²
Tipologia dos contratos	Típico/ Atípico	Típico	Típico/ Atípico
Tipo do ativo	Multiusuário	Multiusuário	Monousuário

Fonte: CSHG, ¹FitchRatings, ²Standard & Poor's

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

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

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

Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 6 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos, vide o item 5.4 ('Destinação dos Recursos'), a partir da página 84 ao Prospecto.

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

O Fundo – *Pipeline*

Negociações em exclusividade (ativos para desenvolvimento):

	CONE G04 (40%)	D1 - avançado	D1 – em prospecção	D2 – galpão 1	D2 – galpão 2	D3
Volume Financeiro estimado	R\$ 45 milhões	R\$ 162 milhões	R\$ 333 milhões	R\$ 29 milhões	R\$ 35 milhões	R\$ 508 milhões
Cap Rate	9,00%	10,50%	12,00%	11,50%	12,30%	9,60%
Participação pretendida	40%	90%	87%	53%	80%	89%
ABL Total	18 mil m ²	90 mil m ²	147 mil m ²	27 mil m ²	25 mil m ²	197 mil m ²
Localização	Nordeste	Sudeste	Sudeste	Nordeste	Nordeste	Sudeste
Status do desenvolvimento	Em desenvolvimento	Projeto aprovado	Projeto em aprovação	Projeto aprovado	Projeto aprovado	Projeto aprovado

Fonte: CSHG

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

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

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

Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 6 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos, vide o item 5.4 ('Destinação dos Recursos'), a partir da página 84 ao Prospecto.

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

O Fundo – Cenário 1

Aquisição dos ativos G1, G2, G3, CONE G04 (40%), D1 – avançado, D2 – galpão 1, D2 – galpão 2 e D3

	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	40.3	58.7	85.6	123.0
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	169.9	179.7	172.9	178.9
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	45.3	35.2	20.4	6.8
Total de Receitas em R\$ MM	255.5	273.6	279.0	308.8
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	(7.1)	(6.5)	(6.5)	(6.5)
Despesas Operacionais em R\$ MM	(25.6)	(25.9)	(25.9)	(25.9)
Total de Despesas em R\$ MM	(32.6)	(32.4)	(32.4)	(32.4)
Resultado em R\$ MM	222.8	241.3	246.6	276.4
Resulta médio mensal por cota em R\$	0.82	0.88	0.90	1.01
Preço Estimado da Cota * no rendimento nominal em R\$	183.9	193.8	209.9	228.1
Preço Estimado da Cota * no rendimento real em R\$	178.9	183.0	192.6	202.7
TIR Bruta¹ Nominal **	19.7%	15.7%	15.2%	15.2%
TIR Bruta¹ Real ***	16.9%	12.8%	12.3%	12.2%

Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

(1) TIR Bruta: Taxa Interna de Retorno Bruta, considerando o retorno ajustado pelos rendimentos das cotas sobre o preço da cota na 7ª emissão.

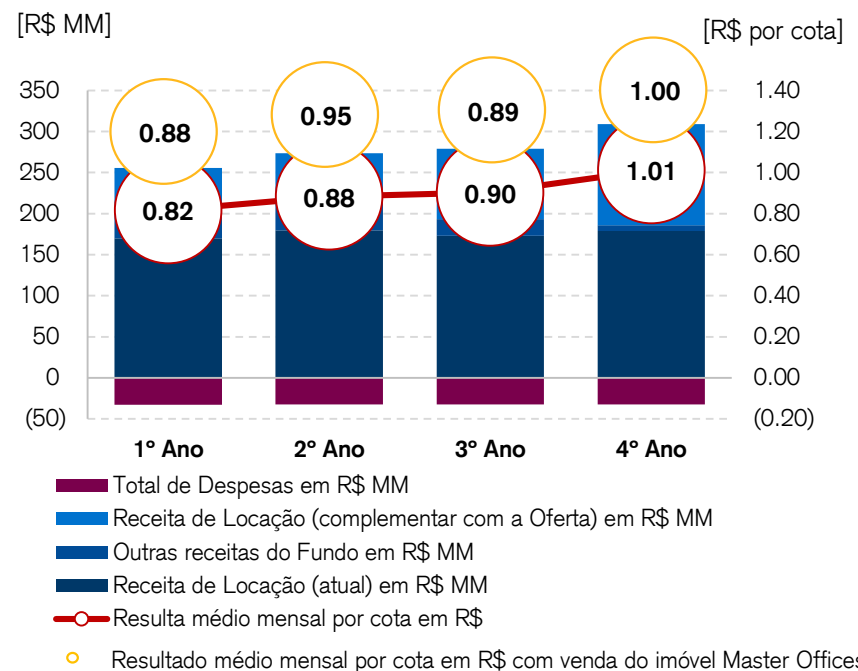
Nominal: Retorno nominal do período; *Real: Retorno real do período.

* Preço Estimado da Cota: foi calculado conforme item 8.2.4. do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

Para mais informações, vide item 9.1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

Gráfico do resultado por cota

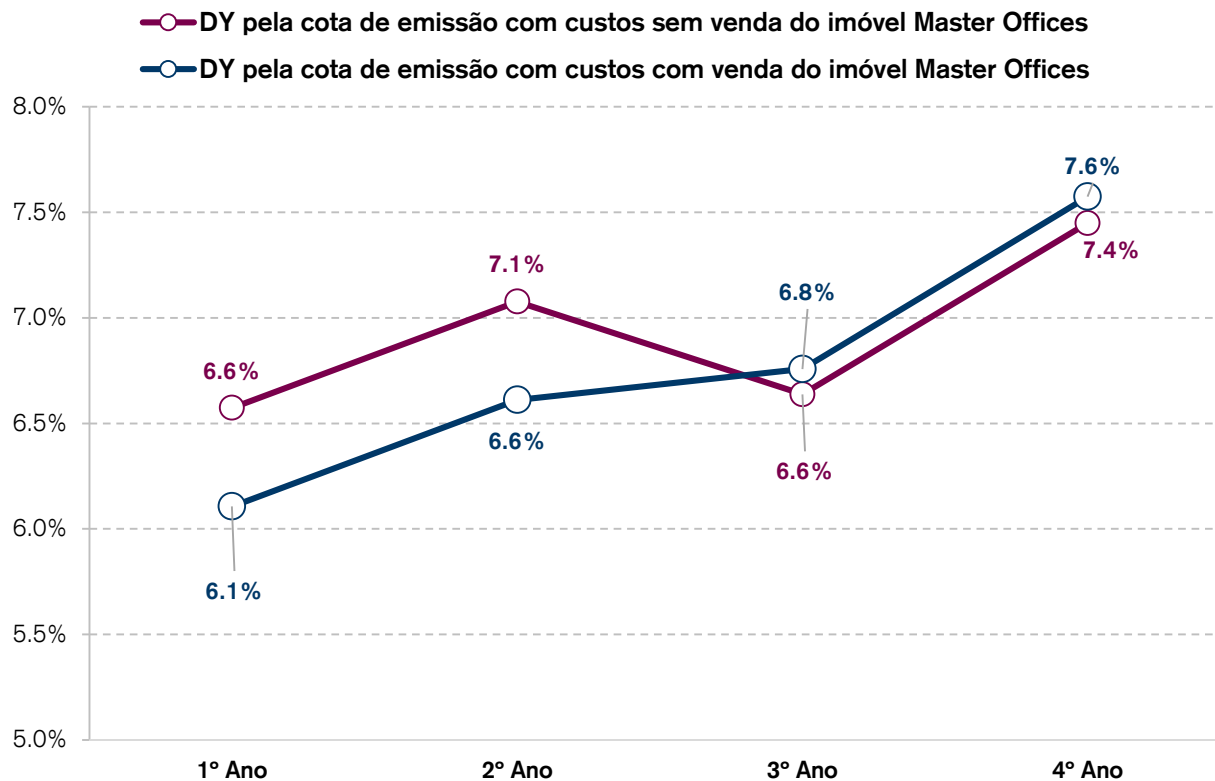


Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

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

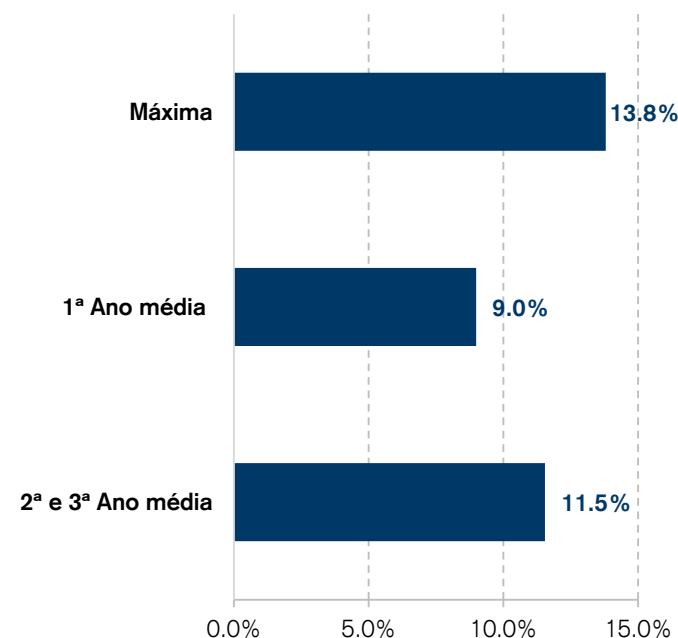
O Fundo – Cenário 1

Aquisição dos ativos G1, G2, G3, CONE G04 (40%), D1 – avançado, D2 – galpão 1, D2 – galpão 2 e D3



Desenvolvimentos totais por patrimônio:
25%

■ % Exposição em desenvolvimento do patrimônio do Fundo



Fonte: CSHG. DY: *Dividend Yield*. Para considerar a exposição em desenvolvimento do portfólio foi considerado os valores gastos em obras até o recebimento do primeiro aluguel.

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

Para mais informações, vide item 9.1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

O Fundo – Cenário 2

Aquisição dos ativos G1 e G2, e uma locação hipotética do saldo de caixa remanescente em um imóvel de *cap rate*¹ de 8% ao ano em uma periodicidade de 6 em 6 meses.

	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	23.1	42.6	62.3	82.5
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	169.9	179.7	172.9	178.9
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	61.8	54.8	39.2	30.8
Total de Receitas em R\$ MM	254.8	277.1	274.5	292.2
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	(7.1)	(6.5)	(6.5)	(6.5)
Despesas Operacionais em R\$ MM	(25.6)	(25.9)	(25.9)	(25.9)
Total de Despesas em R\$ MM	(32.6)	(32.4)	(32.4)	(32.4)
Resultado em R\$ MM	222.1	244.7	242.1	259.8
Resulta médio mensal por cota em R\$	0.81	0.90	0.89	0.95
Preço Estimado da Cota * no rendimento nominal em R\$	187.6	195.5	201.4	215.9
Preço Estimado da Cota * no rendimento real em R\$	182.6	184.8	183.7	190.2
TIR Bruta² Nominal **	21.6%	16.1%	13.9%	13.9%
TIR Bruta² Real ***	18.9%	13.2%	10.8%	10.7%

Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

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

(2) TIR Bruta: Taxa Interna de Retorno Bruta, considerando o retorno ajustado pelos rendimentos das cotas sobre o preço da cota na 7ª emissão.

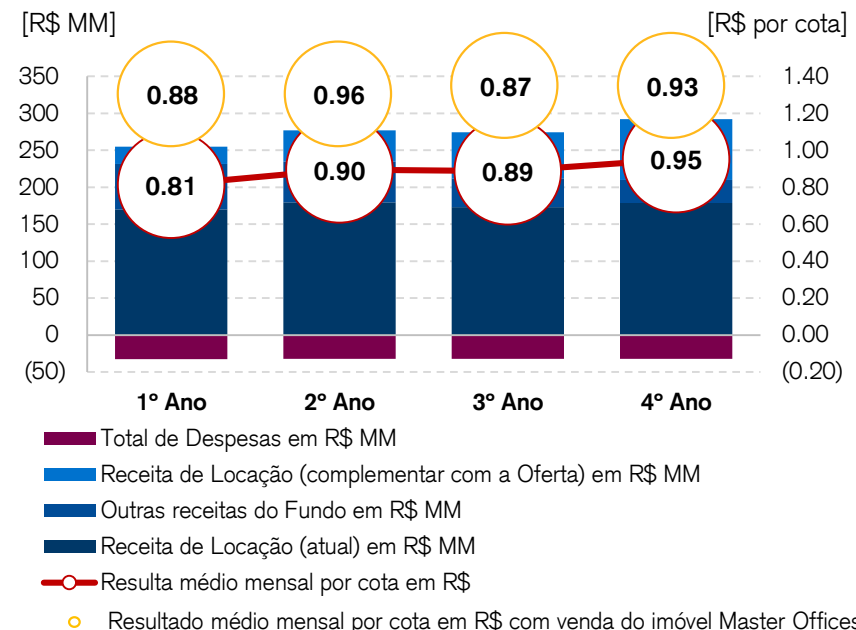
Nominal: Retorno nominal do período; *Real: Retorno real do período.

* Preço Estimado da Cota: foi calculado conforme item 8.2.4. do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

Para mais informações, vide item 9.2 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

Gráfico do resultado por cota



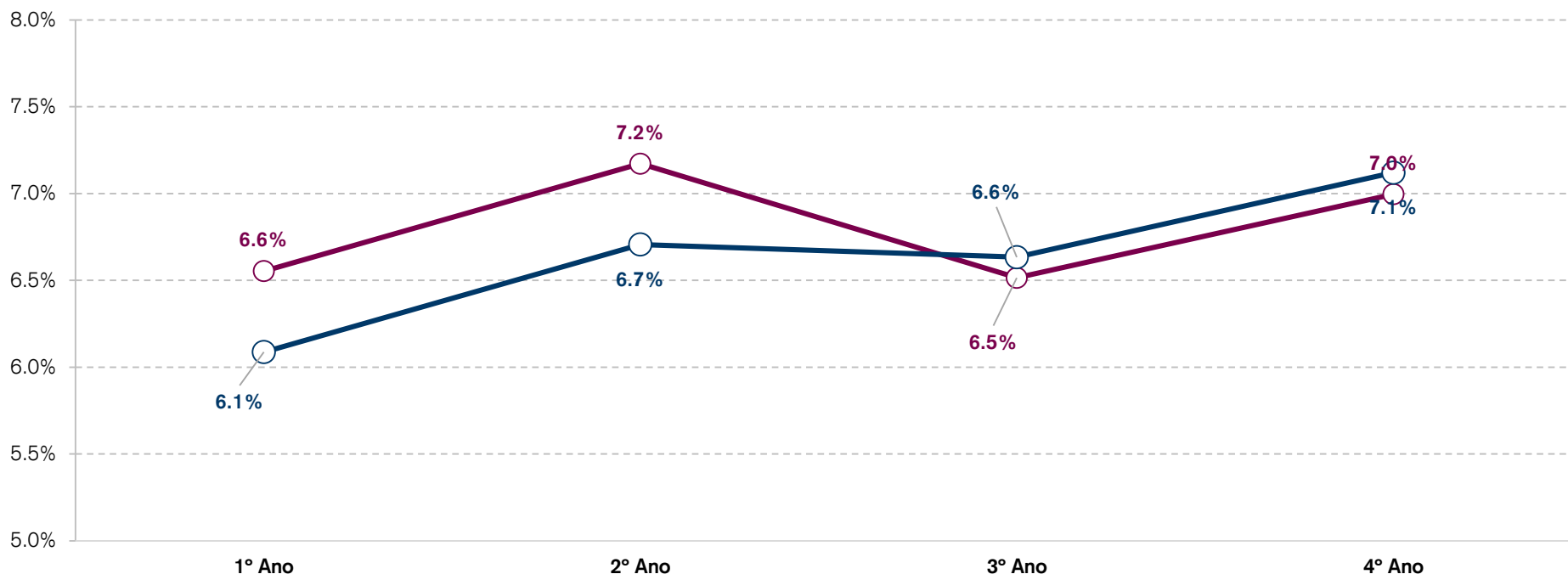
Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021.

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

O Fundo – Cenário 2

Aquisição dos ativos G1 e G2, e uma locação hipotética do saldo de caixa remanescente em um imóvel de *cap rate*¹ de 8% ao ano em uma periodicidade de 6 em 6 meses.

—○— DY pela cota de emissão com custos sem venda do imóvel Master Offices —○— DY pela cota de emissão com custos com venda do imóvel Master Offices



Fonte: CSHG. DY: *Dividend Yield*. Para considerar a exposição em desenvolvimento do portfólio foi considerado os valores gastos em obras até o recebimento do primeiro aluguel.

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

Para mais informações, vide item 9.2 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

Outros possíveis ou programados acréscimos de resultado

Multa WBM Betim

No dia 30 de novembro de 2020, a WMB Comércio Eletrônico Ltda., antiga locatária do imóvel HGLG Betim, formalizou a rescisão do contrato de locação atípico. Em decorrência desse distrato, o Fundo obteve uma multa de R\$ 114.634.547,47 (cento e quatorze milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, quinhentos e quarenta e sete reais e quarenta e sete centavos), pagos:

(i) R\$ 37.957.781,62 (trinta e sete milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, setecentos e oitenta e um reais e sessenta e dois centavos) diretamente para o Fundo, no mês de dezembro de 2020; e

(ii) R\$ 76.676.765,85 (setenta e seis milhões, seiscentos e setenta e seis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos) em uma conta vinculada cujo saldo será utilizado exclusivamente para efetuar pagamentos ao Fundo, de acordo com as condições descritas adiante:

Liberação do Saldo da Multa: A fim de diminuir os impactos do distrato no resultado recorrente do Fundo a liberação será realizada de acordo com a vacância financeira do imóvel. A baixo descrevemos como o saldo remanescente da multa será distribuído:

(t)	Caixa	Vacância	Liberação mensal estimada	
		Financeira	(R\$)	(R\$ por cota) ¹
1	jun-21	100,0%	1.415.429	0,06
2	jul-21	100,0%	1.415.429	0,06
3	ago-21	41,2%	39.262.206	1,72
4	set-21	41,2%	826.148	0,04
5	out-21	41,2%	826.148	0,04
6	nov-21	41,2%	826.148	0,04
7	dez-21	41,2%	826.148	0,04
8	jan-22	41,2%	826.148	0,04
9	fev-22	41,2%	826.148	0,04
10	mar-22	41,2%	826.148	0,04
11	abr-22	41,2%	826.148	0,04
12	mai-22	32,7%	4.714.020	0,21
13	jun-22	32,7%	741.965	0,03
14	jul-22	32,7%	741.965	0,03
15	ago-22	32,7%	741.965	0,03
16	set-22	0,0%	12.505.274	0,55

Fonte: CSHG, em maio de 2021. (1) Considera o total de cotas incluído o montante inteiro da 7ª Emissão. Para mais informações, vide item 9.3.1 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

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

Outros possíveis ou programados acréscimos de resultado

Lucro em regime caixa da venda de terrenos em Extrema – MG e Venda do imóvel Master Offices

Conforme Fato Relevante publicado no dia 21 de maio de 2021 ([link](#)), o Fundo assinou um instrumento particular que resultou na alienação da totalidade de sua participação em uma sociedade de propósito específico que detinha direitos sobre 3 terrenos localizados na Rodovia Fernão Dias, próximo ao Km 937, na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais.

Em contrapartida, o Fundo receberá o valor total de R\$ 90.000.047,86, pagos da seguinte maneira:

(t)	Data	Valor (R\$)	Lucro (R\$)	Lucro (R\$ por cota) ¹
(i)	Já paga	R\$ 17.312.184,71	R\$ 8.463.739,45	R\$ 0,37
(ii)	até 15 de junho de 2021	R\$ 47.687.863,15	R\$ 23.314.079,39	R\$ 1,02
(iii)	30 de novembro de 2021	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.444.445,80	R\$ 0,11
(iv)	31 de maio de 2022	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.444.445,80	R\$ 0,11
(v)	30 de novembro de 2022	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.444.445,80	R\$ 0,11
(vi)	31 de maio de 2023	R\$ 10.000.000,00	R\$ 4.888.891,61	R\$ 0,21

Com o recebimento de todas as parcelas, a referida transação terá gerado um lucro em regime de caixa de R\$ 44.000.047,86, ou seja, 95,65% (noventa e cinco inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) superior ao valor do investimento, e equivalente a R\$ 1,93 (um real e noventa e três centos) por cota. Considerando todos os valores desembolsados para o investimento e os valores a receber pelo Fundo, a operação terá tido uma taxa interna de retorno anualizada de 198,50% (cento e noventa e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total integralizado pelo Fundo na sociedade de propósito específico proprietária dos terrenos.



O Fundo está em um processo organizado de concorrência para a venda do imóvel Master Offices. Essa venda poderá gerar ao fundo um lucro de aproximadamente R\$ 40 milhões (quarenta milhões de reais), o que equivale a R\$ 1,88 (um real e oitenta e oito centavos) por cota.

Fonte: CSHG, em maio de 2021. (1) Considera o total de cotas incluído o montante inteiro da 7ª Emissão. Para mais informações, vide item 9.3.2 e 9.3.3 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

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

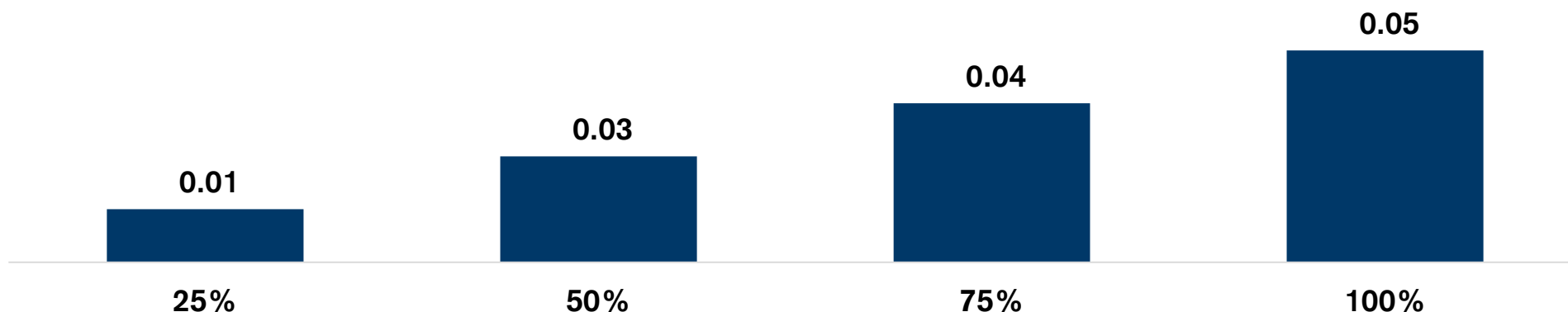
Outros possíveis ou programados acréscimos de resultado

Potencial de locação do Fundo

Além dos cenários expostos no Estudo de Viabilidade (item 9.3., constante do Anexo IV ao Prospecto), onde a projeção das receitas das locações não consideraram movimentações não programadas no portfólio do Fundo, tais quais novos contratos de locação ou renegociação dos contratos atuais, há outras frentes de trabalho por meio das quais é possível gerar ganhos reais no resultado distribuível do Fundo, como redução da vacância, renegociações dos alugueis vigentes e/ou venda de ativos já detidos pelo Fundo.

Tendo como base as receitas de locação auferidos em regime caixa no mês de maio de 2021, a vacância financeira do Fundo seria de 8,20% (oito inteiros e vinte centésimos por cento), se cada área vaga fosse locada de acordo com o último preço praticado. Para explicitar o impacto de uma potencial ocupação, foram projetados no gráfico abaixo, quatro cenários de redução da vacância, considerando as ocupações de 100%, 75%, 50% e 25% da área vaga atual do Fundo:

■ Receita potencial por cota (R\$)



Fonte: CSHG, em maio de 2021. Para mais informações, vide item 9.3.4 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao Prospecto.

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

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

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 7ª Emissão

1	Cronograma
2	Credit Suisse Real Estate
3	Tese Logística e de Desenvolvimento
4	Processo de investimento
5	CSHG Logística FII
6	Estudo de Viabilidade
7	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 NO PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

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

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

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

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

Fatores de risco

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

RISCOS DE MERCADO

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

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

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

Fatores de risco

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

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

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

Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários.

A Administradora não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

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

Risco de liquidez da carteira do Fundo

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

Risco de liquidez das Cotas

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

Risco tributário na data do Prospecto

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

A Lei nº 9.779/99, 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.

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

Fatores de risco

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.

Risco regulatório

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

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

Risco de governança

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

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

Fatores de risco

Risco operacional

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

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

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

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

Risco jurídico

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

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

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

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

Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta

Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo relativo à 7ª 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 em empreendimentos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

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

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

Fatores de risco

Risco de concentração

O Fundo destinará os recursos captados em sua 6ª Emissão de Cotas para a aquisição de empreendimentos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em assembleia geral e autorizadas pela CVM, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros empreendimentos imobiliários.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos empreendimentos imobiliários pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de empreendimentos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os empreendimentos imobiliários a serem adquiridos, destinados às operações logísticas e industriais, bem como os com potencial geração de renda, estarão sempre locados ou arrendados. Nesta hipótese, poderá ocorrer a concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

Risco de potencial conflito de interesse

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

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

Ainda, conforme mencionado no item 6 “Estudo de Viabilidade”, no âmbito desta 7ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo. Assim, pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Para mais informações, consultar o fator de risco “Informações Contidas no Estudo de Viabilidade”.

Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais no Fundo para que os referidos empreendimentos imobiliários sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

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

Risco de vacância dos imóveis

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

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

Fatores de risco

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

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

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

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

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

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

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

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

Risco de pré-pagamento

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

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de

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

Fatores de risco

perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

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

Risco de não contratação de seguro

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

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

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse públicos. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do(s) empreendimento(s) ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

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

Risco de regularidade dos imóveis

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

Risco ambiental

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Fatores de risco

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do artigo 56 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

Risco do uso de derivativos

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

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

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

Risco relacionado às garantias dos ativos

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

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

Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, sendo permitido, ainda, que a Administradora, sem prévia anuência dos Cotistas, adquira imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição de Ativos no Regulamento 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

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

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

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

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

Na hipótese descrita no parágrafo anterior, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo dos interesses do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários por Condições Externas

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

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

Risco sobre as Informações contidas neste Prospecto

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

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

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

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

Fatores de risco

Informações contidas no Estudo de Viabilidade

No âmbito desta 7ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

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

Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários

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

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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

Risco de Cobrança dos ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção.

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

Fatores de risco

Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o escriturador do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Escriturador poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relativo ao início de negociação das novas Cotas

As novas Cotas objeto da presente 7ª 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 Cotas tem direito, e (iii) obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Sendo assim, o Investidor que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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

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

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

Risco de Despesas Extraordinárias

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

Ademais, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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 alterações na Lei de Locações

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

Risco de chamadas adicionais de capital

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

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

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

Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo

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

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

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

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

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

Riscos relativos ao investimento em Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários

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

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

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

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

Fatores de risco

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

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

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal 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 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.

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 os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

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

Risco relacionado à concorrência na aquisição de ativos

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta ou indireta de empreendimentos imobiliários. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais ativos de outros players do mercado, poderá enfrentar dificuldades na respectiva aquisição, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência.

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

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

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

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

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

Fatores de risco

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

Risco da administração dos imóveis por terceiros

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

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

Risco relacionado à pandemia do Coronavírus

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

Risco de depreciação do investimento

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

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 à impossibilidade de aquisição dos ativos alvo pelo Fundo

A aquisição dos ativos alvos descritos no item 6 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à celebração de instrumento definitivos de aquisição e à verificação de outras condições. Assim, não é possível assegurar que os instrumentos de aquisição dos referidos ativos serão firmados serão verificadas e, portanto, que a totalidade dos ativos alvo serão efetivamente adquiridos pelo Fundo. Assim, caso os instrumentos de aquisição definitivos não sejam firmados e/ou alguma das condições precedentes/resolutivas não sejam atendidas, e caso a Administradora não encontre outro(s) ativo(s) imobiliário(s) que atenda(m) a Política de Investimentos do Fundo para substituir a aquisição de tal(is) novo(s) empreendimento(s), tais recursos serão aplicados em ativos financeiros (com baixa rentabilidade) ou, ainda, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas extraordinariamente, e em tal situação, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada. Ainda, a amortização extraordinária das Cotas poderá resultar em prejuízos adicionais aos Cotistas, uma vez que, entre outros fatores adversos, não é possível afirmar que os Cotistas poderão reinvestir seus recursos em ativos que tenham a mesma rentabilidade esperada pelo Fundo. Para mais informações acerca dos riscos referentes à amortização antecipada das Cotas, vide o fator de risco acima “Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta”.

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

Riscos relativos à liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

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

Riscos relativos ao desenvolvimento de empreendimentos logísticos

Conforme descrito no item 5.4. (‘Destinação dos Recursos’) e no item 6.2 do Estudo de Viabilidade, o Fundo tem participação direta ou indireta em dois empreendimentos imobiliários que estão em fase de desenvolvimento. O desenvolvimento de galpões logísticos está sujeito à riscos como: (i) obtenção de licenças e alvarás que podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle dos parceiros e do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na construção dos galpões; e (iv) mudanças no cenário macroeconômico, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, que podem comprometer o sucesso do empreendimento. Em qualquer dessas hipóteses, o atraso na finalização ou até inviabilidade do complexo de galpões logísticos poderá afetar adversamente os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Outros riscos

O Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes do Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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

Divulgação de Informações

A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e à 7ª Emissão, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da Administradora, 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, conforme abaixo:

- Coordenadora Líder: <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hglg/> - clicar na seção “7ª Emissão”;
- Coordenadora Contratada: <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hglg/> - clicar na seção “7ª Emissão”;
- Na CVM: <http://www.cvm.gov.br> – *após a obtenção do registro da Oferta* na página principal, clicar em “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021 - Entrar”, acessar “Volume em R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, e, então, localizar o documento requerido.
- Na B3: 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 LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, localizar o documento requerido.
- No 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 LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG LOGÍSTICA – 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=11728688000147>, 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 7ª 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 Administradora, de sua Política de Investimentos, dos ativos que constituem objeto do Fundo ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas. O Prospecto e o Regulamento estão disponíveis para os investidores no endereço da Administradora e, ainda, podem ser consultados na rede mundial de computadores, em <https://imobiliario.cshg.com.br/> - na página principal, clicar em "Central de Downloads", e então localizar o documento requerido na aba "HGLG"; em 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 LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", acessar "CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o documento requerido; ou, ainda, em 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 LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e, então, localizar o documento requerido.

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

Endereço comercial: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar, 13º e 14º andares (parte), CEP 04542-000, São Paulo (SP)

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Diretor responsável pela administração do Fundo: Augusto Martins

Telefone: 55 11 3701-6800

Website: imobiliario.cshg.com.br

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

O PRESENTE INFORMATIVO 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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última data de atualização: 26 de julho de 2021

Coordenadora Líder


CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Coordenadora Contratada


CREDIT SUISSE

Investidor institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

Investidor institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

Investidor não institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

Investidor não institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

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

Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Rio de Janeiro

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

São Paulo

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

Observações:

- Este Material Publicitário foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., na qualidade de coordenadora líder da Oferta (“Coordenadora Líder”) e pela Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (“Coordenadora Contratada”, e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as “Coordenadoras”) com base nas informações disponibilizadas pela Administradora do Fundo, para a Oferta Pública de Distribuição das cotas da Sétima Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII, constituído nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações (“Instrução CVM 472”).
- Os documentos relativos à Oferta foram protocolados na CVM em 08 de abril de 2021, 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 01/2021 e, nos termos da Deliberação nº 818 da CVM, de 30 de abril de 2019, está dispensado de aprovação prévia pela CVM, tendo sido encaminhado à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua respectiva utilização.
- As informações constantes deste material estão em consonância com o Prospecto e com o Regulamento do Fundo, mas não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à Política de Investimentos do Fundo, bem como às disposições do Prospecto e do Regulamento que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto, antes de qualquer decisão sobre o investimento nas cotas do Fundo. As Coordenadoras não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.
- O presente Material Publicitário não constitui recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários.
- Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelas Coordenadoras. O Prospecto poderá ser obtido junto às Coordenadoras, à CVM ou à B3.
- Considerações sobre estimativas e declarações futuras: quaisquer expectativas, previsões e estimativas aqui contidas são previsões e se baseiam em certas premissas que a Administradora considera razoáveis. Expectativas são, por natureza, especulativas, e é possível que algumas ou todas as premissas em que se baseiam as expectativas não se concretizem ou difiram substancialmente dos resultados efetivos. Nesse sentido, as expectativas são apenas estimativas. Resultados efetivos podem diferir das expectativas, e tais diferenças podem acarretar prejuízo para o Fundo e para seus cotistas.
- A Coordenadora Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações por ela prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. As Coordenadoras e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última data de atualização: 26 de julho de 2021



- Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Definitivo que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 66.
- A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Definitivo e do Regulamento pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.
- Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento e no Prospecto.
- Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimentos, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.
- Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste material, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.
- Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.
- Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.
- **O PROSPECTO DEFINITIVO 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 data de atualização: 26 de julho de 2021



- RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DA APLICAÇÃO NO FUNDO.
- AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.
- O FUNDO É REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 01/07/2021.
- 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. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.
- NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.
- O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, A PARTIR DA PÁGINA 89.
- 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.
- ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.
- O FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.
- TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.
- O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última data de atualização: 26 de julho de 2021



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

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores Mobiliários S.A.

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 700 - 11º andar, 13º e 14º andares (parte)

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

imobiliario.cshg.com.br

Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

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”