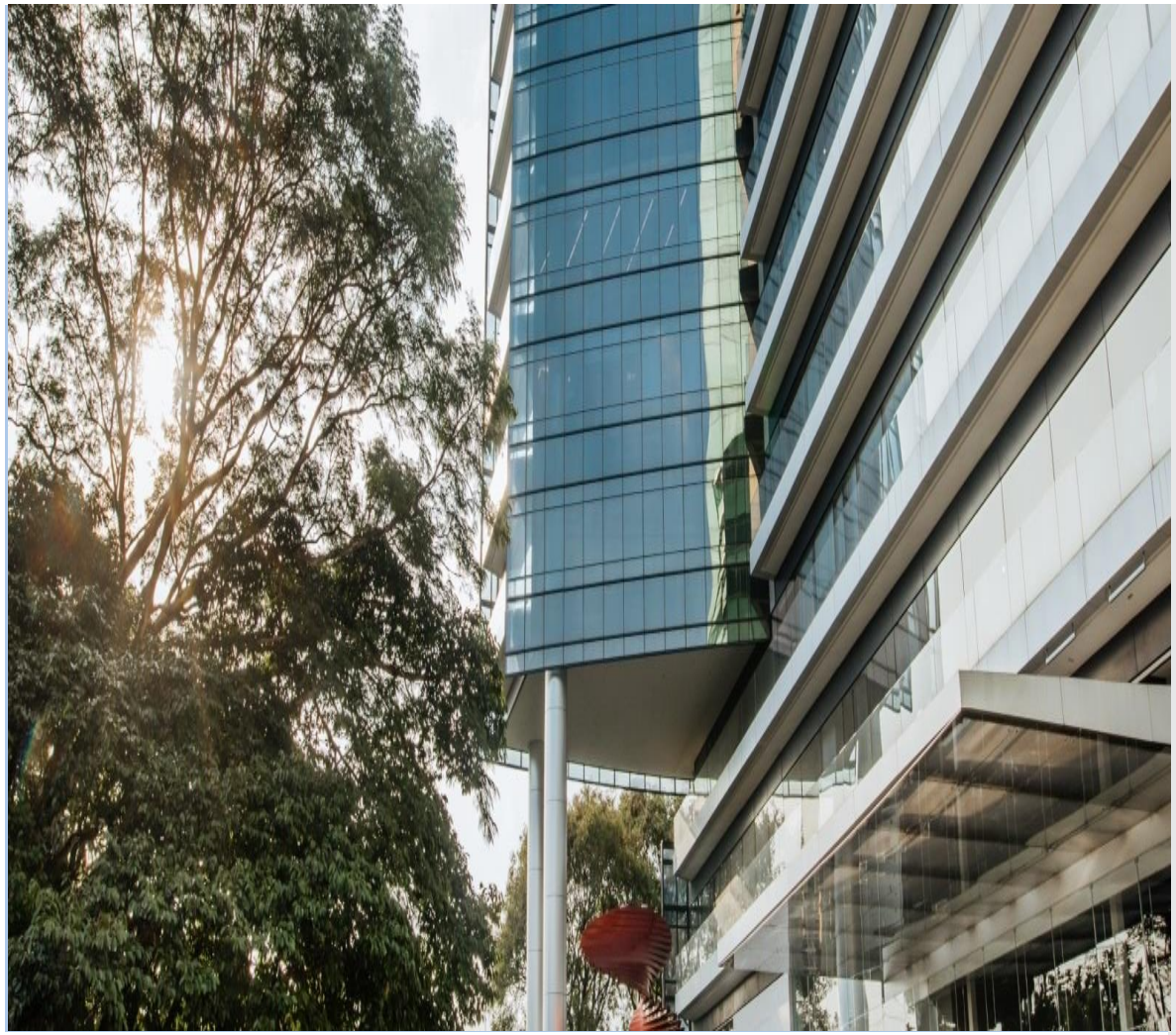
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Nona Emissão do CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. ("CSHG Imobiliário", "CSHG" ou "Administradora")

CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo", "HGRE11" ou "CSHG Real Estate FII")
CNPJ: 09.072.017/0001-29
list.imobiliario@cshg.com.br

[1]A área de Investimentos Imobiliários da CSHG iniciou suas operações há mais de 10 (dez) anos, com o objetivo de apresentar aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a CSHG oferece produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, de recebíveis imobiliários, renda urbana e de fundo de fundos. Ao final de agosto de 2020, a carteira de investimentos administrada pela CSHG representava, em valor de mercado, cerca de R$ 8,7 bilhões (oito vírgula sete bilhões de reais).

[2]O CSHG Real Estate - FII é um fundo de investimento imobiliário de gestão ativa que tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à Política de Investimentos do Fundo.

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

(1) Para mais informações sobre a Administradora, vide item 3.1.1. 'Breve Descrição da Administradora e Coordenadora Líder', a partir da página 56 do Prospecto. (2) Para mais informações sobre o Fundo, vide item 2.5 'Perfil do Fundo', a partir da página 50 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

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 "HGRE11".(2)

Taxa de administração
1,00% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

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 as atividades em maio de 2008, quando finalizada a Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão, que captou o valor total de aproximadamente R$ 41 milhões (quarenta e um milhões de reais). Em outubro de 2008, o Fundo concluiu a 2ª Emissão de Cotas, atingindo volume total captado de aproximadamente R$ 41 milhões (quarenta e um milhões de reais). Em novembro de 2009, foi concluída a 3ª Emissão de Cotas, no volume de aproximadamente R$ 77 milhões (setenta e sete milhões de reais). Em setembro de 2010, foi concluída a 4ª Emissão de Cotas, no volume de aproximadamente R$ 152 milhões (cento e cinquenta e dois milhões de reais). Em novembro de 2011, foi concluída a 5ª Emissão de Cotas, no volume de aproximadamente R$ 162 milhões (cento e sessenta e dois milhões de reais). Em maio de 2012, foi concluída a 6ª Emissão de Cotas, no volume de aproximadamente R$ 320 milhões (trezentos e vinte milhões de reais). Em maio de 2013, foi concluída a 7ª Emissão de Cotas, no volume de aproximadamente R$ 237 milhões (duzentos e trinta e sete milhões de reais). Em outubro de 2019, foi concluída a 8ª Emissão de Cotas, no volume de aproximadamente R$ 480 milhões (quatrocentos e oitenta milhões de reais). Com as 8 (oito) emissões realizadas até o momento, o Fundo atingiu um volume captado de aproximadamente R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais).

No mercado secundário da B3 as cotas são negociadas sob o código HGRE11. No fechamento de agosto de 2020, o valor unitário da cota do Fundo era de R$ 146,86 (cento e quarenta e seis reais e oitenta e seis centavos), representando valor de mercado do Fundo de R$ 1.587.873.964,46 (um bilhão, quinhentos e oitenta e sete milhões, oitocentos e setenta e três mil, novecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e seis centavos), e um patrimônio líquido médio dos últimos 12 (doze) meses de R$ 1.678.409.225,31 (um bilhão, seiscentos e setenta e oito milhões, quatrocentos e nove mil, duzentos e vinte e cinco reais e trinta e um 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 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 agosto de 2020, a composição da carteira do Fundo era a seguinte: aproximadamente R$ 2.000,00 (dois) bilhões de reais investido em imóveis, aproximadamente R$ 22,9 (vinte e dois vírgula nove) milhões de reais investidos em fundos imobiliários, R$ 4,7 (quatro vírgula sete) milhões de reais investidos em certificados de recebíveis imobiliários e R$ 24,6 (vinte e quatro vírgula seis) milhões de reais investidos em fundos de renda fixa.

Acreditando no potencial do mercado e com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, os Cotistas aprovaram, em 29 de de setembro de 2020, em Assembleia Geral de Cotistas, a realização da Oferta.

"A rentabilidade obtida no passado não representa nem deve ser considerada, em hipótese alguma, como promessa, garantia ou sugestão de resultados futuros."

(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 de divulgação contém informações resumidas. A rentabilidade prevista e/ou obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. (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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Características da Oferta[1]

Objetivo	Os recursos a serem obtidos com a 9ª 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, os quais deverão obedecer a Política de Investimentos e estar alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.
Coordenadoras	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (Coordenadora Líder), Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (Coordenadora Contratada)
Data de Início	22/10/2020
Data de Encerramento	03/12/2020
Valor da Oferta	R$ 229.999.900,64 (duzentose vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de 1.592.356 (um milhão, quinhentas e noventa e duas mil, trezentas e cinquenta e seis) Cotas.
Valor de Emissão por Cota	R$ 144,44 (cento e quarenta e quatro reais), sem Considerar o Custo Unitário de Distribuição. Considerando Custo Unitário de Distribuição, de R$ 5,05 (cinco reais e cinco centavos) por Cota, o Preço de Aquisição por Cota é de R$ 149,49 (cento e quarenta e nove reais e quarenta e nove centavos).
Lote Adicional	O Lote Adicional é de até R$ 45.999.951,24 (quarenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e um reais e vinte e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de até 318.471 (trezentas e dezoito mil, quatrocentas e setenta e uma) Cotas.
Custo Unitário de Distribuição	Equivalente ao percentual fixo de até 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R$ 5,05 (cinco reais e cinco centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 9ª Emissão e o volume total da Oferta.
Público Alvo	A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais, que venham a aderir à Oferta Não Institucional, e aos Investidores Institucionais, que venham a aderir à Oferta Institucional.

(1) Para mais informações sobre as características da Oferta, vide seção 4 'Características da Oferta', a partir da página 59 do Prospecto Definitivo. (2) Não é possível assegurar que os Ativos Alvo serão efetivamente adquiridos pelo Fundo. Para mais informações, veja o Estudo sobre a Viabilidade, anexo ao Prospecto Definitivo e constante neste documento a partir do slide 25.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Características da Oferta[1]

Valor Mínimo	R$ 50.000.072,60 (cinquenta milhões, setenta e dois reais e sessenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de 346.165 (trezentas e quarenta e seis mil, cento e sessenta e cinco) Cotas.
Tipo de Distribuição	Primária.
Regime de Colocação	Melhores Esforços.
Período de Exercício do Direito de Preferência	Período para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo na Data Base, no período indicado no Cronograma da Oferta.
Negociação das Cotas	As cotas são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3 sob o ticker HGRE11.
Taxa de Administração	Taxa de Administração equivalente a 1,00% (um 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 remuneração.
Taxa de Ingresso	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas.
Forma de Distribuição	Distribuídas publicamente após obtenção de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pelas Coordenadoras e por instituições intermediárias integrantes do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários por elas selecionadas e contratadas, sob o regime de melhores esforços.
Distribuição de Rendimentos	O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

(1) Para mais informações sobre as características da Oferta, vide seção 4 ‘Características da Oferta’, a partir da página 59 do Prospecto Definitivo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO
Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1 Cronograma
2 Credit Suisse Real Estate
3 Mercado de Escritórios
4 Processo de Investimento
5 CSHG Real Estate 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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	06.10.2020
2	Disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação de Aviso ao Mercado	06.10.2020
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	21.10.2020
4	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Anúncio de Início	22.10.2020
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	30.10.2020
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	12.11.2020
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	13.11.2020
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	16.11.2020
9	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	17.11.2020
10	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	27.11.2020
11	Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	30.11.2019
12	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta	03.12.2020
13	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (4)	03.12.2020
14	Data prevista para Conversão dos Recibos de Subscrição em Cotas (5)	04.01.2021

(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 de aprovação 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 77 e 78 do Prospecto.

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

(5) Os recibos de Cotas se converterão em Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio 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 dos 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 9ª Emissão

1 Cronograma

2 Credit Suisse Real Estate

3 Mercado de Escritórios

4 Processo de Investimento

5 CSHG Real Estate 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

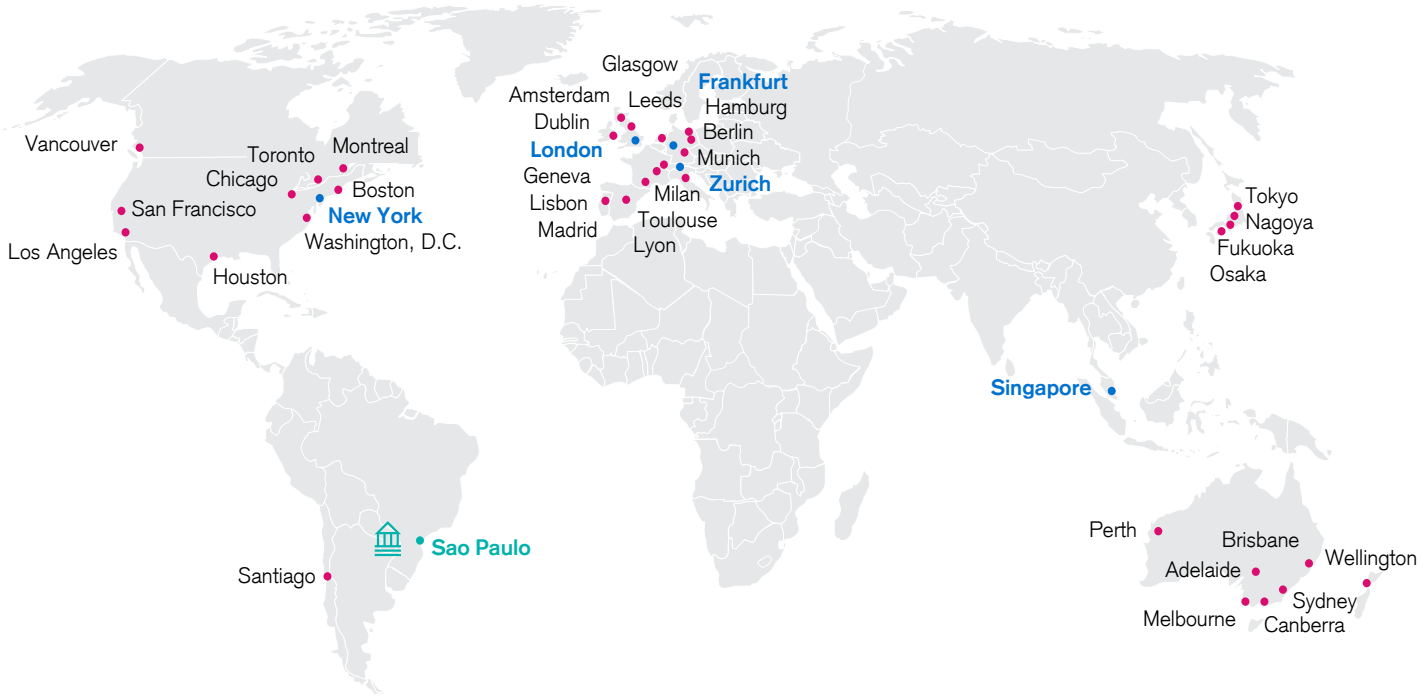
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Credit Suisse Real Estate



Além área de Investimentos Imobiliários da CSHG, 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.

CHF* 58,5 bi
sob gestão

+18 países
Investimento alvo

+ 1.300
empreendimentos

Desde 1938
Histórico em Real Estate Global

Credit Suisse Hedging-Griffo

Credit Suisse Global Real Estate

Cidades estrangeiras com Investimentos em Real Estate

* CHF: Moeda Franco Suíço. Fonte: Credit Suisse. Este slide é meramente informativo. (31/05/2019). 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 atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CSHG Imobiliário – Valor de Mercado

CSHG Imobiliário	Logística	Escritórios	Urbano	Recebíveis	Fundo de Fundos
R$ 8,7 bilhões	R$ 3,5 bilhões	R$ 2,1 bilhões	R$ 1,6 bilhão	R$ 1,3 bilhão	R$ 180 milhões
8 Fundos +50 Imóveis 15 Anos de história +200 Mil cotistas	▪ CSHG Logística FII ▪ CSHG GR Louveira FII	▪ CSHG Real Estate FII ▪ CSHG Prime Offices FII ▪ Castello Branco Office Park FII	▪ CSHG Renda Urbana FII	▪ CSHG Recebíveis Imobiliários FII	▪ CSHG Imobiliário FOF FII

Fonte: B3, CSHG. Data base: 31/08/2020. 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 9ª Emissão

1 Cronograma

2 Credit Suisse Real Estate

3 **Mercado de Escritórios**

4 Processo de Investimento

5 CSHG Real Estate FII

6 Estudo de Viabilidade

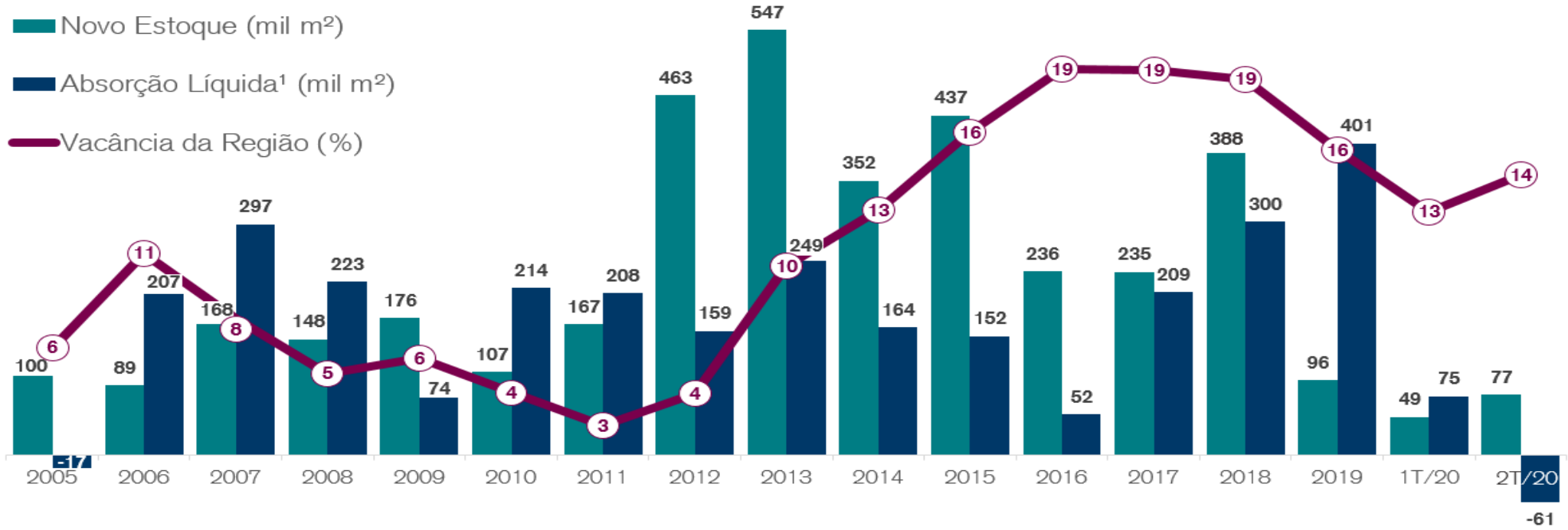
7 Fatores de Risco

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

O Fundo – Mercado de Ecritórios

Análise do mercado de São Paulo

A pandemia do novo coronavírus (Covid-19) impôs ao mercado um ponto de inflexão na curva de redução da taxa de vacância do mercado de escritórios. Desta forma, ainda que seja impossível determinar quando a Pandemia se encerrará e quais efeitos econômicos causará para o futuro, a produção de novo estoque continua baixa em relação ao ciclo anterior de alta de vacância, conferindo ao mercado uma pressão menor na disponibilidade de estoque e nos preços.



Fonte: CSHG / Buildings – CRE Tool (Agosto de 2020)
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 9ª Emissão

1 Cronograma
2 Credit Suisse Real Estate
3 Mercado de Escritórios
4 **Processo de Investimento**
5 CSHG Real Estate 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

O Fundo – Investimento

Processo

Prospecção	A CSHG conta hoje com um time multidisciplinar focado na prospecção de novos negócios para os Fundos.
Análise dos imóveis	A precificação de cada transação considera o perfil técnico do imóvel, sua localização, histórico, qualidade dos contratos e inquilinos, bem como a liquidez do ativo.
Comitê de Investimentos	A decisão de investimento pelo comitê leva em conta tanto fatores estratégicos do Fundo quanto fatores individuais de cada tese de investimento.
Diligência: *Compliance*	A CSHG conta com políticas e processos de *Compliance* no acompanhamento das transações, que incluem diversos aspectos como conduta ética, prevenção à "lavagem de dinheiro", entre outros.
Diligência: Jurídica	Em cada transação, obrigatoriamente o Fundo conta tanto com um 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 os time técnico interno da CSHG.

Fonte: CSHG, em agosto de 2020.
Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 5 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 atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

O Fundo – Investimento

Análise do Investimento

1 Saúde Financeira do Locatário

- Risco de crédito e saúde financeira
- Liquidez e endividamento
- Posicionamento no setor de atuação
- Diretrizes estratégicas da companhia

3 Valor efetivo e potencial do Imóvel

- Contrato de locação e valorização do ativo
- Padrão construtivo e tecnológico
- Localização geográfica e vizinhança
- Possibilidade de desenvolvimento futuro

2 Relevância do ativo para o Locatário

- Malha operacional e logística da compahia
- Tendências de expansão regional
- Posição geográfica relativa aos fornecedores e clientes

4 Estrutura da transação e precificação

- Valor e sensibilidade a variáveis chave
- Forma de pagamento
- Estrutura de capital
- Garantias

Fonte: CSHG, em agosto de 2020.
Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 5 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 82 ao Prospecto.

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

O Fundo – Investimento

Comitê de Investimentos

Augusto Martins

Gestor e Responsável pela área de Fundos Imobiliários

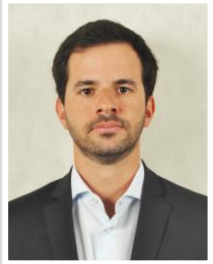
O executivo possui 17 anos de experiência, sendo dez dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Uniu-se ao time em 2017 como gestor do portfólio de escritórios e responsável pelo time de operações, vindo da Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária. Augusto é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

Bruno Margato

Responsável por ativos de Logística e Industrial

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

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 Pontificia 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 agosto de 2020.
Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 5 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 9ª Emissão

1 Cronograma
2 Credit Suisse Real Estate
3 Mercado de Escritórios
4 Processo de Investimento
5 **CSHG Real Estate 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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020. As informações abaixo estão disponíveis na página 50 e 51 do Prospecto.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

O Fundo – Liquidez e Rentabilidade

Liquidez

As Cotas do Fundo são negociadas na B3 desde 6 de maio de 2008, sob o código "HGRE11". O Fundo teve um giro de 94,8% (noventa e quatro inteiros e oito décimos por cento) do total das cotas nos últimos 12 (doze) meses, totalizando aproximadamente R$ 1.277,92 milhões (um bilhão, duzentos e setenta e sete milhões, novecentos e vinte mil reais) em volume negociado neste período. Entre setembro de 2019 até agosto de 2020, houve negociação das Cotas do Fundo em 100% (cem por cento) dos pregões da B3.

Tabela de Liquidez	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal (Valores em milhões de reais: R$ MM)	70,20	727,38	1.277,92
Giro	4,5 %	41,8 %	94,8 %
Presença em pregões	100 %	100 %	100 %

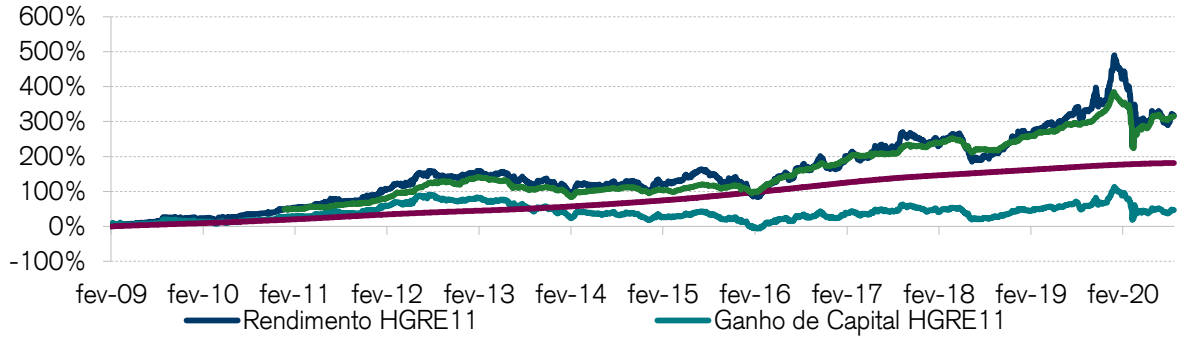
Rentabilidade

As informações relacionadas ao Fundo e à carteira de investimentos, contidas nesta apresentação, levam em consideração os dados apurados no fechamento do mês de agosto de 2020.

Para abranger cotistas de diferentes ocasiões, a tabela a seguir traz como referência o rendimento para datas base distintas: (i) mês de agosto de 2020, como referência ao mês de fechamento; (ii) de janeiro a agosto de 2020, como referência ao período do ano; (iii) de setembro de 2019 a agosto de 2020, como referência ao período de 12 (doze) meses; (iv) de 6 de maio de 2008, primeiro pregão do Fundo, a 31 de agosto de 2020, como referência ao período desde o início das negociações das Cotas em pregão.

Tabela de rentabilidade	Agosto - 2020	Ano	12 Meses	Início
HGRE11	5,4%	-23,3%	2,8%	318,0%
IFIX	1,8%	-13,0%	4,7%	(*)
CDI Bruto	0,2%	2,1%	3,9%	181,6%

(*) Não havia o índice quando o Fundo foi constituído.



Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

A rentabilidade obtida no passado não representa nem deve ser considerada, em hipótese alguma, como promessa, garantia ou sugestão 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 30 a 43 que descrevem os fatores de risco.
Para mais informações sobre rentabilidade e liquidez, vide itens 2.5.2. 'Rentabilidade' e 2.5.3. "Liquidez', a partir das páginas 50 e 51, respectivamente, do Prospecto Definitivo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

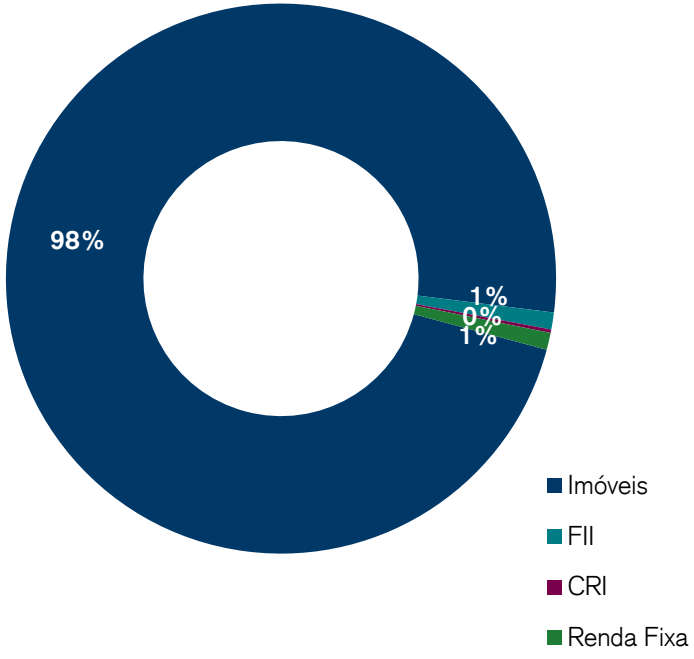
Última atualização 22/10/2020. As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 52 e 53 do Prospecto.

CREDIT SUISSE

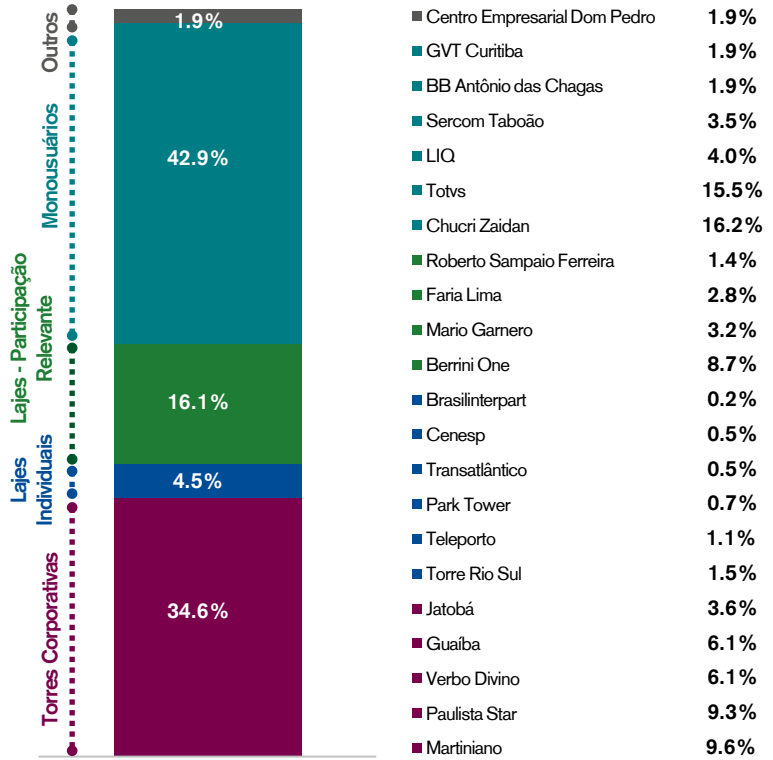
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

O Fundo – Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Centro Empresarial Dom Pedro	1.9%
GVT Curitiba	1.9%
BB Antônio das Chagas	1.9%
Sercom Taboão	3.5%
LIQ	4.0%
Totvs	15.5%
Chucri Zaidan	16.2%
Roberto Sampaio Ferreira	1.4%
Faria Lima	2.8%
Mario Garnero	3.2%
Berrini One	8.7%
Brasilinterpart	0.2%
Cenesp	0.5%
Transatlântico	0.5%
Park Tower	0.7%
Teleporto	1.1%
Torre Rio Sul	1.5%
Jatobá	3.6%
Guaíba	6.1%
Verbo Divino	6.1%
Paulista Star	9.3%
Martiniano	9.6%

Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

A rentabilidade obtida no passado não representa nem deve ser considerada, em hipótese alguma, como promessa, garantia ou sugestão 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 30 a 43 que descrevem os fatores de risco.
Para mais informações sobre a carteira do Fundo, vide item 2.5.4. 'Investimentos', a partir da página 51 do Prospecto Definitivo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

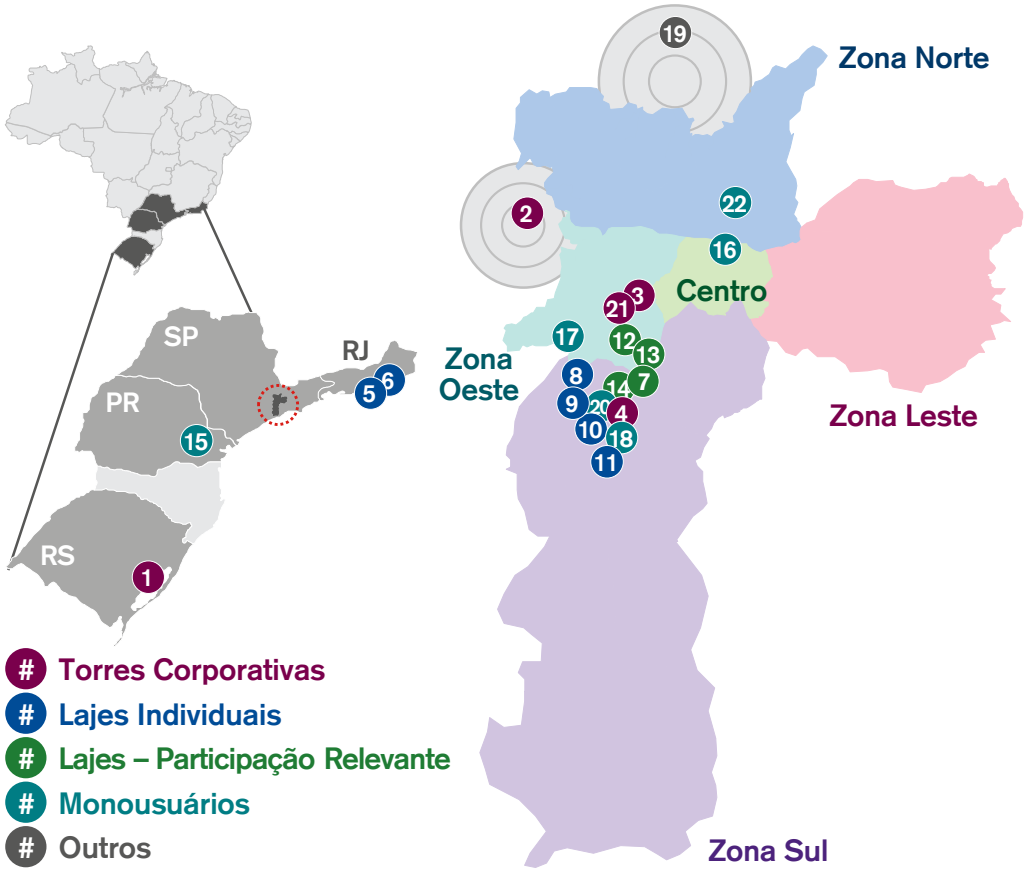
Última atualização 22/10/2020. **As informações abaixo estão disponíveis na página 53 do Prospecto.**

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

O Fundo – Carteira

Distribuição Geográfica



#	Ativo Imobiliário	Localização
1	Centro Empresarial Guaíba	Porto Alegre
2	Jatobá CBOP	Barueri
3	Paulista Star	Av. Paulista
4	Verbo Divino	Chácara Sto Antônio
5	Teleporto	Rio de Janeiro
6	Torre Rio Sul	Rio de Janeiro
7	Berrini One	Berrini
8	Park Tower	Morumbi
9	Brasilinterpart	Berrini
10	Empresarial Transatlântico	Chácara Sto Antônio
11	Centro Empresarial de São Paulo	Santo Amaro
12	Faria Lima	Av. Faria Lima
13	Centro Empresarial Mario Garnero	Av. Faria Lima
14	Roberto Sampaio Ferreira	Berrini
15	GVT Curitiba	Curitiba
16	LIQ Alegria	Brás
17	Sercom	Taboão da Serra
18	BB Antônio das Chagas	Chácara Sto Antônio
19	Centro Empresarial Dom Pedro	Atibaia
20	Ed. Chucri Zaidan	Chucri Zaidan
21	Ed. Martiniano	Paulista
22	Totvs	Santana

Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

A rentabilidade obtida no passado não representa nem deve ser considerada, em hipótese alguma, como promessa, garantia ou sugestão 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 30 a 43 que descrevem os fatores de risco.
Para mais informações sobre a carteira do Fundo, vide item 2.5.4. 'Investimentos', a partir da página 51 do Prospecto Definitivo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

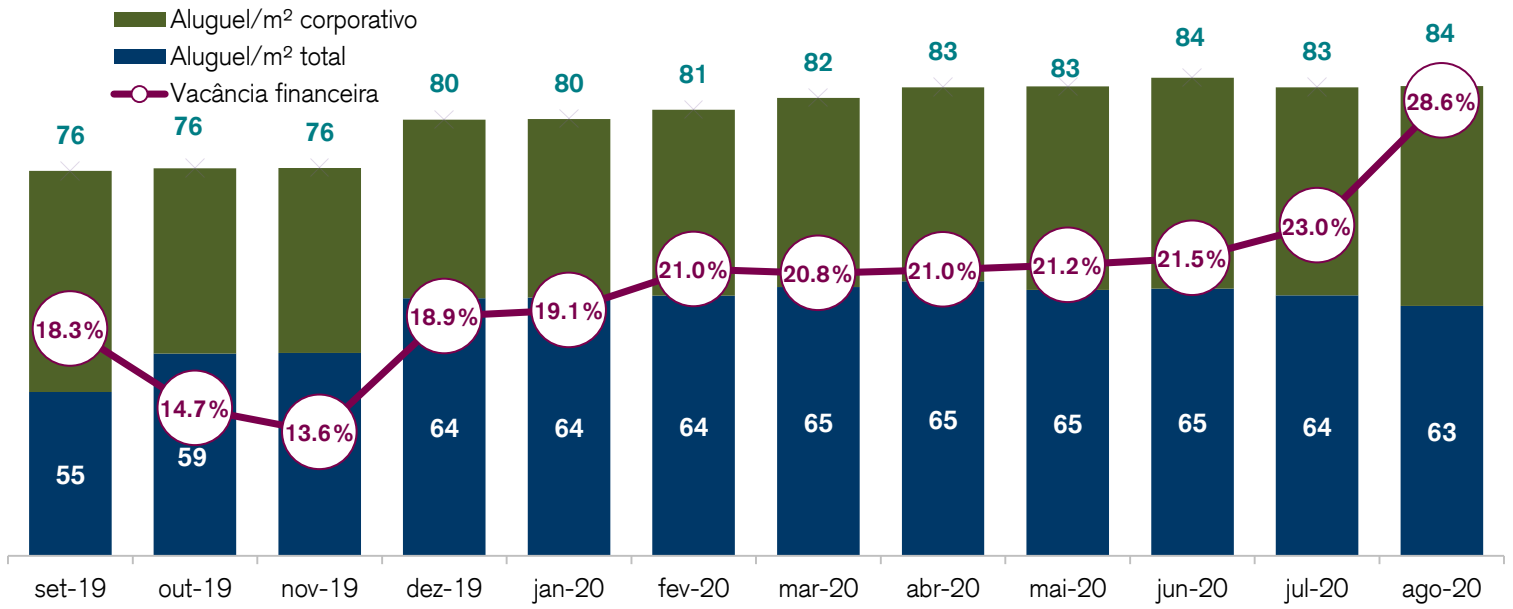
Última atualização 22/10/2020. As informações abaixo estão disponíveis nas páginas 53 e 54 do Prospecto.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

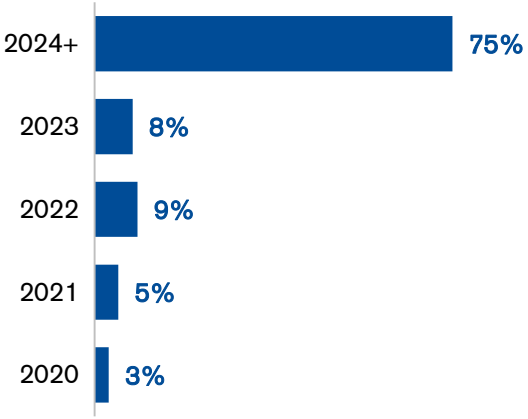
O Fundo – Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal por m²

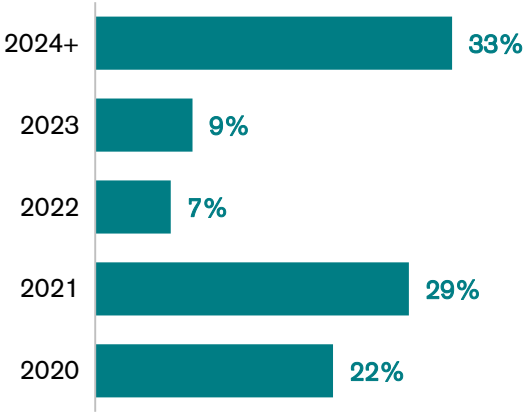


Índices de reajuste (% da Receita Contratada)

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

A rentabilidade obtida no passado não representa nem deve ser considerada, em hipótese alguma, como promessa, garantia ou sugestão 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 30 a 43 que descrevem os fatores de risco. [1]Refere-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 2.5.2. 'Rentabilidade' e 2.5.3. "Liquidez', a partir das páginas 50 e 51, respectivamente, do Prospecto Definitivo.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

O Fundo – Empreendimentos

Ed. Brasilinterpart
Avenida das Nações Unidas, 11.633
Berrini

ABL: 887 m² (4 unidades)
Participação: 5,76%
Vacância: 30%
Classificação: Lajes Individuais

Ed. Verbo Divino
Rua Verbo Divino, 1.661
Chácara Santo Antônio

ABL: 13.980 m²
Participação: 100%
Vacância: 82,35%
Classificação: Torre Corporativa

Ed. Roberto Sampaio Ferreira
Rua Flórida, 1.595
Berrini

ABL: 3.520 m² (6 unidades)
Participação: 40%
Vacância: 33,33%
Classificação: Lajes-Part. Relevante

Centro Empresarial de São Paulo ("CENESP")
Av. Maria Coelho Aguiar, 215
Santo Amaro

ABL: 2.844 m² (2 unidades)
Participação: 1,43%
Vacância: 0%
Classificação: Monousuário

Berrini One
Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, 105
Berrini

ABL: 8.657 m² (13 unidades)
Participação: 26,60%
Vacância: 10,60%
Classificação: Lajes-Part. Relevante

Ed. Park Tower – Cidade Jardim
Av. Magalhães de Castro, 4.800
Morumbi

ABL: 1.464 m² (4 unidades)
Participação: 1,99%
Vacância: 25%
Classificação: Lajes Individuais

Empresarial Transatlântico
Rua Verbo Divino, 1.488
Chácara Santo Antônio

ABL: 1.580 m² (3 unidades)
Participação: 6,94%
Vacância: 100%
Classificação: Lajes Individuais

BB Antônio das Chagas
Rua Antônio das Chagas, 1.657
Chácara Santo Antônio

ABL: 4.259 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Classificação: Monousuário

Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.
Para mais informações, vide o 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 atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

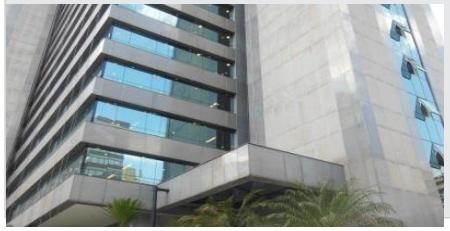
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

O Fundo – Empreendimentos

Ed. Chucri Zaidan

Avenida Chucri Zaidan, 2.460
Chácara Santo Antônio

ABL: 21.906 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Classificação: Monousuário



Ed. Paulista Star

Alameda Campinas, 1.070
Paulista

ABL: 10.593 m² (16 unidades)
Participação: 100%
Vacância: 100%
Classificação: Torre Corporativa

Ed. Martiniano

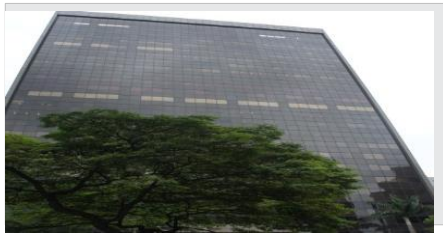
Rua Martiniano de Carvalho, 851
Paulista

ABL: 17.600 m² (22 unidades)
Participação: 100%
Vacância: 100%
Classificação: Torre Corporativa

Centro Empresarial Mario Garnero

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485
Faria Lima

ABL: 5.116 m² (7 unidades)
Participação: 17,48%
Vacância: 0%
Classificação: Lajes-Part. Relevante



Ed. Faria Lima

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355
Faria Lima

ABL: 4.440 m² (10 unidades)
Participação: 18,69%
Vacância: 0%
Classificação: Lajes-Part. Relevante

Totvs

Rua Braz Leme, 1.000
Santana

ABL: 21.100 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Classificação: Monousuário

LIQ Alegria

Rua Alegria, 96
Brás

ABL: 19.050 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Classificação: Monousuário

Sercom Taboão

Rua José Mari, 80
Taboão da Serra

ABL: 16.488 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Classificação: Monousuário

Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.
Para mais informações, vide o 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 atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

O Fundo – Empreendimentos

Centro Empresarial Dom Pedro ("CEDP")
Rodovia D. Pedro I, Km 69
Atibaia

ABL Galpão: 14.529 m²
ABL Prédio: 4.496 m²
Participação: 100%
Vacância: 18%
Classificação: Outros

Ed. Jatobá - CBOP
Av. Marcos Penteado Ulhôa Rodrigues, 940
Barueri

ABL: 16.289 m²
Participação: 50%
Vacância: 10,37%
Classificação: Lajes-Part. Relevante

Torre Rio Sul
Rua Lauro Muller, 116
Centro

ABL: 1.716 m² (8 unidades)
Participação: 1,27%
Vacância: 0%
Classificação: Lajes Individuais

Centro Empresarial Cidade Nova - Teleporto
Av. Pres. Vargas, 3.131
Centro

ABL: 2.300 m² (6 unidades)
Participação: 5,55%
Vacância: 49,84%
Classificação: Lajes Individuais

GVT Curitiba
Rua Francisco Nunes, 1.395
Curitiba

ABL: 7.700 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Classificação: Monousuário

Centro Empresarial Guaíba
Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90
Porto Alegre

ABL: 10.660 m²
Participação: 100%
Vacância: 70,20%
Classificação: Torre Corporativa

Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.
Para mais informações, vide o 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 9ª Emissão

1 Cronograma
2 Credit Suisse Real Estate
3 Mercado de Escritórios
4 Processo de Investimento
5 CSHG Real Estate 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

Torre Martiniano

As obras de reforma da Torre Martiniano foram iniciadas em julho de 2020. Somando o valor referente à parcela final do preço de aquisição da Torre Martiniano ao custo das obras, tem-se um custo total no valor de R$ 188.100.000,00 (cento e oitenta e oito milhões e cem mil reais), equivalente a aproximadamente 82% (oitenta e dois por cento) do montante total dos recursos a serem obtidos por meio da 9ª Emissão. A expectativa da gestão é que, após a realização do *retrofit*, a classificação técnica do empreendimento passe de classe BB para classe A. Desta forma, a composição da carteira de imóveis do Fundo passará a ser a seguinte:

% da Carteira Imobiliária	Mar -18	Mar-19	Ago - 20	Martiniano Classe A
Ativos Classe A-AAA	27,6%	37,2%	56,1%	**66,0%**
Torres Corporativas, Monousuários e Lajes – Participação Relevante	87,7%	89,3%	93,7%	93,7%
Em Regiões Core [3]	35,1%	44,8%	51,4%	51,4%

Abaixo, seguem imagens das fases do projeto de construção do Martiniano Center:

Situação Atual

Etapa 1

Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020. Para mais informações, vide item 6 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 atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Torre Martiniano

Etapa 2

Etapa 3

Final

Fachada

Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.
Para mais informações, vide item 6 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 atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

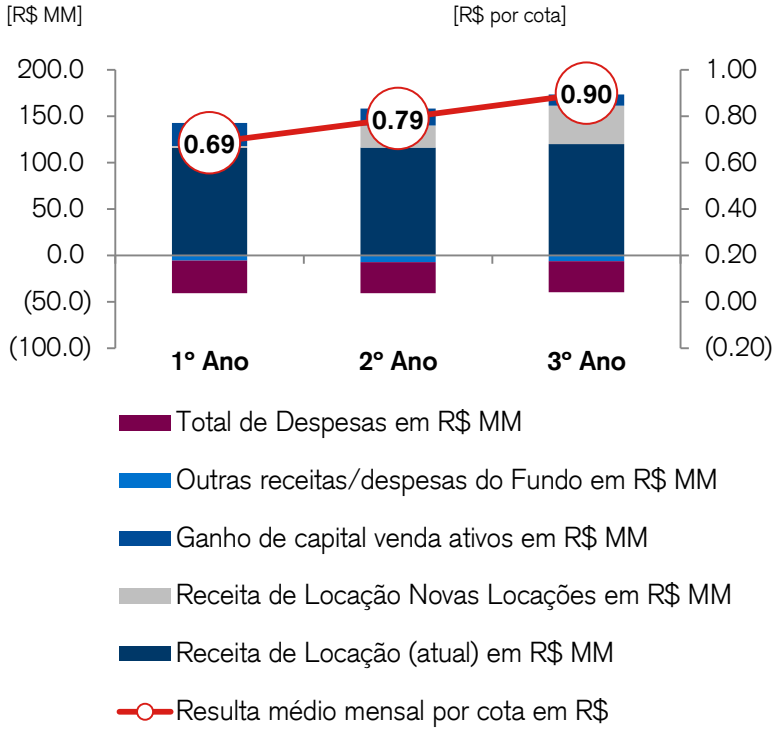
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

O Fundo – *Cenário 1*

Captação do valor principal da oferta considerando a locação da totalidade das principais vacâncias do Fundo ao longo do período de 3 (três) anos (Torre Martiniano, Paulista Star e Berrini One) conforme previsto no item 8.2.1. do estudo de viabilidade.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receita de Locação (atual) em R$ MM	116,1	116,3	120,0
Receita de Locação Novas Locações em R$ MM	1,8	23,8	41,6
Ganho de capital na venda de ativos em R$ MM	24,9	18,3	11,9
Outras receitas/despesas do Fundo em R$ MM	(5,6)	(7,2)	(6,1)
Total de Receitas em R$ MM	**137,1**	**151,2**	**167,4**
Despesas Imobiliárias em R$ MM	(12,8)	(7,8)	(6,3)
Despesas Operacionais em R$ MM	(22,4)	(25,7)	(27,4)
Total de Despesas em R$ MM	**(35,2)**	**(33,5)**	**(33,7)**
Resultado em R$ MM	**102,0**	**117,7**	**133,7**
Resulta médio mensal por cota em R$	**0,69**	**0,79**	**0,90**
Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal	159,2	183,7	208,8
TIR[1] Nominal[2] *	**10,7%**	**15,3%**	**16,5%**

Gráfico do resultado por cota



Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.
(1) TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 9ª Emissão. (2) TIR Nominal: Retorno nominal 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 Material Publicitário são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Material Publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral do Estudo de Viabilidade, do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.
Para mais informações, vide item 8 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 atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

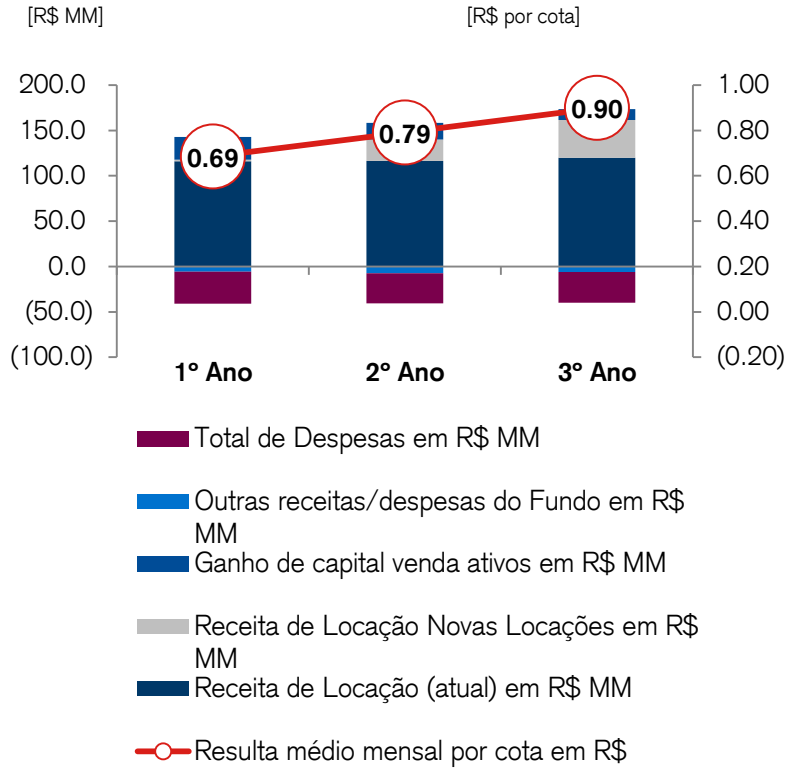
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

O Fundo – *Cenário 2*

Captação do valor principal da oferta com lote adicional, observado que o montante captado por meio do lote adicional será alocado em fundos imobiliários com rendimento de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, e considerando a locação da totalidade das principais vacâncias do Fundo ao longo do período de 3 (três) anos (Torre Martiniano, Paulista Star e Berrini One), conforme previsto no item 8.2.1. do estudo de viabilidade.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receita de Locação (atual) em R$ MM	116,1	116,3	120,0
Receita de Locação Novas Locações em R$ MM	1,8	23,8	41,6
Ganho de capital na venda de ativos em R$ MM	24,9	18,3	11,9
Outras receitas/despesas do Fundo em R$ MM	(2,6)	(4,3)	(3,2)
Total de Receitas em R$ MM	**140,1**	**154,1**	**170,4**
Despesas Imobiliárias em R$ MM	(12,8)	(7,8)	(6,3)
Despesas Operacionais em R$ MM	(22,9)	(26,3)	(28,1)
Total de Despesas em R$ MM	**(35,6)**	**(34,1)**	**(34,3)**
Resultado em R$ MM	**104,5**	**120,1**	**136,0**
Resulta médio mensal por cota em R$	**0,68**	**0,79**	**0,89**
Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal	159,0	182,7	207,1
TIR[1] Nominal[2] *	**10,6%**	**15,1%**	**16,2%**

Gráfico do resultado por cota



Fonte: CSHG, em 31 de agosto de 2020.

(1) TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando o retorno ajustado das cotas sobre o preço da cota na 9ª Emissão. (2) TIR Nominal: Retorno nominal 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 Material Publicitário são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Material Publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral do Estudo de Viabilidade, do Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Para mais informações, vide item 8 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 9ª Emissão

1 Cronograma
2 Credit Suisse Real Estate
3 Mercado de Escritórios
4 Processo de Investimento
5 CSHG Real Estate 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 investimentos e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

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

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

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

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

Risco de mercado

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

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: a. taxas de juros; b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; c. flutuações cambiais; d. inflação; e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; f. política fiscal; g. instabilidade social e política; e h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas. O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. 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.

Fatores de risco

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.

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.

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

Fatores de risco

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.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

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.

Risco operacional

Considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na aquisição para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, preferencialmente para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente lajes corporativas, 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.

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

Fatores de risco

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. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo e, consequentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o 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 9ª 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.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Valor Mínimo seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Risco de concentração

O Fundo destinará os recursos captados em sua 9ª 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, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os empreendimentos imobiliários a serem adquiridos, destinados às operações do Fundo, bem como os com potencial geração de renda, estarão sempre locados ou arrendados. Nesta hipótese, poderá ocorrer a concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

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

Fatores de risco

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 fator de risco 'Risco sobre as Informações contidas no Estudo de Viabilidade', no âmbito desta 9ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo. Assim, pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Ademais, o Fundo detém participação em outros fundos de investimento administrados pela Administradora, o que, no entendimento da CVM, configura conflito de interesse. A Administradora se comprometeu a não realizar novos investimentos em fundos por ela administrados até que ocorra uma aprovação em assembleia geral. Quanto ao investimento mantido em carteira, a manutenção de tais participações deverá ser aprovada pelos Cotistas do Fundo em assembleia geral ou deverá ocorrer a alienação de tais participações no mercado secundário, o que poderá ocorrer em momento não necessariamente favorável.

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.

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.

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 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 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.

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

Fatores de risco

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

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).

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

Fatores de risco

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

Risco do uso de derivativos

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

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, ou grupo de Cotistas, venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

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

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

Fatores de risco

Risco de 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 no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Dessa forma, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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

Risco sobre as Informações contidas no Estudo de Viabilidade

No âmbito desta 9ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

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.

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

Fatores de risco

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.

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 ou do Escriturador

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Escriturador poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. 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 9ª Emissão somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, depois de, cumulativamente, ser (i) divulgado o Anúncio de Encerramento, (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de 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 de o desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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

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

Fatores de risco

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

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

Risco de 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.

Risco de alterações na Lei do Inquilinato

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.

Risco de os imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estarem 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.

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

Fatores de risco

Risco relativo à 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.

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

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

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo da Coordenadora Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pela Coordenadora Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(s) Participante(s) da Oferta em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos 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.

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

Fatores de risco

Risco relacionado à concorrência na aquisição de ativos

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

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

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

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

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

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

Risco da administração dos imóveis por terceiros

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

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

Risco relacionado à pandemia do Coronavírus

O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se no primeiro trimestre de 2020 elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros.

Neste sentido, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Conforme mencionado no item 2.5.6 (‘Efeitos do Coronavírus (Covid-19)’) na página 50 do Prospecto, a Equipe de Gestão da Administradora está em contato com cada locatário para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente naqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela pandemia. No entanto, o impacto real da pandemia ainda não é factível de mensuração.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em ativos e ativos financeiros, havendo até mesmo risco de não se atingir o Valor Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

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 depreciação do investimento

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

Riscos relativos à impossibilidade de aquisição do Potencial Ativo Alvo pelo Fundo

A aquisição do Potencial Ativo Alvo está condicionada à celebração de instrumentos definitivos de aquisição e à verificação de outras condições. Assim, não é possível assegurar que os instrumentos de aquisição do referido Potencial Ativo Alvo serão firmados e, portanto, que o Potencial Ativo Alvo será efetivamente adquirido pelo Fundo. Assim, caso os instrumentos de aquisição definitivos não sejam firmados e/ou alguma das condições precedentes não sejam atendidas, e caso a Administradora não encontre outro(s) Ativo(s) Imobiliário(s) que atenda(m) a Política de Investimentos do Fundo para substituir a aquisição de tal Potencial Ativo Alvo, tais recursos serão utilizados para pagar obrigações do Fundo ou 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 do Fundo. Para mais informações acerca dos riscos referentes à amortização antecipada das Cotas, vide o fator de risco "Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta".

Além disso, embora a Administradora tenha firmado o Instrumento Particular de Exclusividade e iniciado tratativas envolvendo a potencial aquisição de novo imóvel para o Fundo, que pretende realizar com os recursos a serem captados no âmbito da Oferta, até o momento a aquisição do referido ativo depende de uma série de fatores, tais como o valor a ser captado na Oferta e a conclusão satisfatória das diligências jurídicas, técnicas e ambientais, de forma que tal negócio pode não se concretizar. Nesse sentido, o potencial negócio ainda não pode ser considerado como imóvel pré-determinado para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

Risco de adoção de trabalho remoto por tempo indeterminado

A pandemia do novo coronavírus tem impactado as empresas ocupantes de escritórios, que, na busca pela saúde de seus colaboradores e atendendo a restrições de convívio social, além de redução de custos necessárias pela deterioração econômica, adotaram o trabalho remoto durante este período com certa eficiência, diminuindo a necessidade das empresas em ocupar espaços de escritórios e, por consequência, potencialmente aumentando a vacância pelo período que o mercado demandará para ajustar a oferta.

Tendo em vista que o Fundo tem como objeto 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. 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 pelo efeito do aumento da oferta.

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.

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 9ª 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/hgre/ - clicar na seção "9ª Emissão".

Coordenadora Contratada: https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgre/ - clicar na seção "9ª Emissão".

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 de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Volume em R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", e, então, localizar o documento requerido.

B3: www.b3.com.br – na página principal, clicar em "Home", clicar em "Produtos e Serviços", clicar "Solução para Emissores", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Oferta em Andamento", clicar em "Fundos", e depois selecionar "CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e, então, localizar o documento requerido.

Fundos.NET: (a) http://www.cvm.gov.br – na página principal, clicar em "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", acessar "CSHG REAL ESTATE – 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=9072017000129, e, na página principal, localizar o documento requerido.

Sem prejuízo, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, publicar anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação.

Para mais informações, vide o item 4.9 'Divulgação de Informações da Oferta', a partir da página 75 do Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Prospecto e Regulamento

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da Emissão não implicam, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua instituição administradora, de sua política de investimentos, do empreendimento que constituir seu objeto ou, ainda, das cotas a ser distribuídas. O Prospecto e o Regulamento do Fundo estão disponíveis para os investidores no endereço da Credit Suisse Hedging-Griffo e, ainda, podem ser consultados na internet, em imobiliario.cshg.com.br (na página principal, clicar em "Central de Downloads", então em "Emissões" ou "Outros Documentos" e selecionar "HGRE") ou www.cvm.gov.br (na página principal, clique na seção "Fundos de Investimento" e, depois, digite "CSHG Real Estate" e clique em "CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e, depois, em "Documentos Eventuais" e, por fim, em "Prospecto" ou "Regulamento") ou, ainda, em www.b3.com.br (na página principal, clicar em "Home", clicar em "Produtos e Serviços", clicar "Solução para Emissores", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Oferta em Andamento", clicar em "Fundos", e depois selecionar "CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII").

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), Itaim Bibi, CEP 04542-000, São Paulo

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Diretor responsável pela administração do Fundo: Augusto Martins

Telefone: 55 11 3701-8600

Website: imobiliario.cshg.com.br

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

Atendimento a clientes: list.imobiliario@cshg.com.br

O PRESENTE DOCUMENTO CONSISTE EXCLUSIVAMENTE EM MATERIAL PUBLICITÁRIO. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Coordenadora Líder

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Investidor institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

Investidor não institucional

list.imobiliario@cshg.com.br

Coordenadora Contratada

CREDIT SUISSE

Investidor 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 Nona Emissão do CSHG Real Estate – 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 6 de outubro de 2020, em conformidade com a Instrução CVM 472 e com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

• Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste material, terão os significados a eles atribuídos no Prospecto.

• Este material foi elaborado nos termos previstos na Instrução CVM nº 400, Código ANBIMA, Ofício Circular SRE nº 01/2020 e, nos termos da Deliberação nº 818 da CVM, de 30 de abril de 2019, está dispensado de aprovação prévia pela CVM, tendo sido encaminhado à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua respectiva utilização.

• As informações constantes deste material estão em consonância com o Prospecto e com o Regulamento do Fundo, mas não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto e do Regulamento que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto, antes de qualquer decisão sobre o investimento nas cotas do Fundo. As Coordenadoras não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

• O presente Material Publicitário não constitui recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários.

• Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelas Coordenadoras. O Prospecto poderá ser obtido junto às Coordenadoras, à CVM ou à B3;

• Considerações sobre estimativas e declarações futuras: quaisquer expectativas, previsões e estimativas aqui contidas são previsões e se baseiam em certas premissas que a Administradora considera razoáveis. Expectativas são, por natureza, especulativas, e é possível que algumas ou todas as premissas em que se baseiam as expectativas não se concretizem ou difiram substancialmente dos resultados efetivos. Nesse sentido, as expectativas são apenas estimativas. Resultados efetivos podem diferir das expectativas, e tais diferenças podem acarretar prejuízo para o Fundo e para seus cotistas.

• A Coordenadora Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações por ela prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. As Coordenadoras e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

Autorregulação ANBIMA

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

- Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 44.
- A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.
- Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto e transcritos nos slides 30 a 43 deste Material Publicitário.
- Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.
- Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário, 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 utulizado como sua fonte principal de consulta para investimento nas cotas, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.
- Recomenda-se a leitura do Prospecto Definitivo antes da aplicação em Fundos de Investimento.
- As informações presentes neste Material Publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.
- O Fundo será registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros 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 20 de julho de 2020.
- Este Material Publicitário foi elaborado com as informações necessárias ao atendimento às normas emanadas pela CVM e de acordo com o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”. Esta publicidade segue o Código ANBIMA de regulação e melhores práticas para a atividade de administração de recursos de terceiros. A vinculação do selo não implica garantia de veracidade das informações por parte da ANBIMA.

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

- Não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas.
- O investimento no Fundo de que se trata este Material Publicitário apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler atentamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, nas páginas 87 a 105.
- A rentabilidade obtida no passado não representa nem deve ser considerada, em hipótese alguma, como promessa, garantia ou sugestão 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 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.
- Todo cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e ciênca de risco, que teve acesso ao Prospecto e ao Regulamento, que tomou ciência ods objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da sua carteira, dos fatores de riscos aos quais o Fundo e, consequentemente, os cotistas, estão sujeitos, bem como da taxa de administração e das demais despesas devidas pelo Fundo.
- O registro da Oferta das novas Cotas e a autorização para venda das novas Cotas não implicará, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da administradora, de sua política de investimentos, dos ativos que constituírem seu objeto ou, ainda, das cotas a serem distribuídas.
- O Fundo de que trata este material não conta com garantias da Administradora, das Instituições Participantes da oferta Coordenadoras, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos.

Credit Suisse Hedging-Griffo
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar, 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi.
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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES O PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização 22/10/2020.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

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
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11° andar, 13° e 14° andares (parte), Itaim Bibi.
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