

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. Este Prospecto Preliminar está sujeito a alterações e complementações. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Coordenadora Líder ou, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários do Fundo sejam admitidos à negociação; e da CVM.

**PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO
CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

Registrado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 0319009, em 20 de fevereiro de 2019

Código ISIN: BRHGFFCTF008

Código de Negociação na B3: HGFF11

Tipo ANBIMA: Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

ADMINISTRADORA

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte)
Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04542-000

Distribuição primária de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas de emissão do Fundo (“Cotas”), podendo a quantidade total de Cotas ser (i) aumentada em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme definida abaixo), ou (ii) reduzida em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida neste Prospecto Preliminar), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto Preliminar), de série única, não resgatáveis, da 1ª (primeira) emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada em série única (“Oferta” e “1ª Emissão”, respectivamente) do **CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“Fundo”), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e na Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), todas nominativas e escriturais, no montante de, inicialmente:

R\$ 150.000.000,00*

(cento e cinquenta milhões de reais)

***O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), destinado a arcar com os custos unitários da 1ª Emissão, no valor de R\$ 3,00 (três) por Cota subscrita, a ser pago pelos Investidores que subscreverem Cotas.**

O Fundo foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 32.784.898/0001-22, administrado pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“Administradora”). A realização da 1ª Emissão de Cotas e a os principais termos e condições da Oferta foram aprovadas por meio do Instrumento Particular de Constituição do CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – FII realizado em 12 de fevereiro de 2019, devidamente registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.862.474, em 13 de fevereiro de 2019 (“Instrumento de Constituição do Fundo”). Em conjunto com a aprovação da 1ª Emissão o Instrumento de Constituição do Fundo aprovou, ainda, o regulamento do Fundo (“Regulamento”), o qual foi alterado pelo “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – FII” celebrado, em 07 de março de 2019, e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.864.236, em 07 de março de 2019 (“Instrumento Particular de Primeira Alteração”) e pelo

“Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – FII” celebrado, em 29 de maio de 2019, e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.869.657, em 29 de maio de 2019 (“Instrumento Particular de Segunda Alteração”).

A Oferta será coordenada e liderada pela Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuando em regime de melhores esforços de colocação (“Coordenadora Líder”) que poderá, ainda, contratar outras instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Distribuidoras Contratadas” e, quando em conjunto com a Coordenadora Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). As Cotas serão negociadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota (conforme definido neste Prospecto Preliminar), acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Aquisição”), não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. A Administradora do Fundo poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução da Instrução CVM 400, até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (“Opção de Lote Adicional”). Caso seja exercida a Opção de Lote Adicional, às Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/[•] em [•] de [•] de 2019.

O pedido de admissão à negociação das Cotas integralizadas no mercado de bolsa administrado pela B3 foi deferido em [•] de [•] de 2019.

A emissão, subscrição e integralização das Cotas serão realizadas em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Prospecto Preliminar.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a Política de Investimentos definida no Regulamento e no item 1.3 deste Prospecto Preliminar (páginas 19 a 21), preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento), buscando o aumento do valor patrimonial das Cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos. O Fundo tem como rentabilidade alvo superar a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 (“IFIX”). O Fundo é destinado à aplicação de recursos por Investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, Investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, garantido a estes o tratamento igualitário e equitativo.

Este Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, das características dos Ativos, da política de investimentos e composição da carteira do Fundo, das atividades, da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da Oferta não implicam, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Administradora, de sua política de investimentos, dos Ativos ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

A Oferta não é destinada a Investidores que busquem retorno de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate das Cotas.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL O ITEM 5 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, SEÇÃO “FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 46 A 58.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM, BEM COMO DE ACORDO COM O CÓDIGO DA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”) DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDOS, BEM COMO O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS, DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTOS PRELIMINARES E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA 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.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM E ANBIMA.

NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”, VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA COORDENADORA LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (“EGC”) PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTOS PRELIMINARES QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTOS PRELIMINARES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A data deste Prospecto Preliminar é 19 de junho de 2019.

Coordenadora Líder e
Administradora

CREDIT SUISSE 
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



Autorregulação
ANBIMA

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 6

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	19
1.1. HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO	19
1.2. ADMINISTRAÇÃO	19
1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO	19
1.4. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	21
1.5. PRESTADORES DE SERVIÇOS AO FUNDO	22
1.6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	22
1.7. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	23
1.8. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	24
1.9. TAXA DE PERFORMANCE	24
1.10. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO	25
1.11. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	25
1.12. REPRESENTANTE DOS COTISTAS	29
1.13. POLÍTICA DE VOTO	30
1.14. INFORMAÇÕES DO FUNDO	30
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	30
2.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA	30
2.2. MONTANTE DA OFERTA, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	32
2.3. CONDIÇÕES E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO	33
2.4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	36
2.5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	36
2.6. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	37
2.7. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	38
2.8. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA	39
2.9. PÚBLICO ALVO DA OFERTA	39
2.10. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO	39
2.11. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO EM BOLSA DE VALORES	39
2.12. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E PRORROGAÇÃO DA OFERTA	40
2.13. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA	40
3. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS	40
3.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO	40
3.2. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO	41
3.3. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO	42
3.4. RELACIONAMENTOS	43
3.5. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇOS E GARANTIA DE LIQUIDEZ	44
4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	44
4.1. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	44
4.2. TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES	44
5. FATORES DE RISCO	46
5.1. RISCOS DE LIQUIDEZ	46
5.2. RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO	46
5.3. RISCO DECORRENTE DA POSSIBILIDADE DA ENTREGA DE ATIVOS DO FUNDO EM CASO DE LIQUIDAÇÃO DESTA	46
5.4. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS	46
5.5. RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO	47
5.6. RISCO OPERACIONAL	47
5.7. RISCO DE GOVERNANÇA	47
5.8. RISCOS DE CRÉDITO	47
5.9. RISCO DE RESTRIÇÃO NA NEGOCIAÇÃO	47
5.10. RISCO RELATIVOS AOS CRI	47
5.11. RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO	49
5.12. PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	52
5.13. RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS	52
5.14. RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA	52
5.15. RISCOS RELATIVOS AOS IMÓVEIS	52
5.16. RISCO RELACIONADO À EXTENSA REGULAMENTAÇÃO A QUE ESTÁ SUJEITO O SETOR IMOBILIÁRIO	52
5.17. RISCO DE DESENQUADRAMENTO DO FUNDO	52

5.18. RISCO DE DISPONIBILIDADE DE CAIXA.....	53
5.19. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS OU CONJUNTURA MACROECONÔMICA - POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO	53
5.20. RISCO TRIBUTÁRIO	53
5.21. RISCOS DE ALTERAÇÕES NAS PRÁTICAS CONTÁBEIS	53
5.22. RISCO DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS.....	53
5.23. RISCOS JURÍDICOS.....	54
5.24. RISCO DE DECISÕES JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS.....	54
5.25. RISCO DECORRENTE DAS OPERAÇÕES NO MERCADO DE DERIVATIVOS.....	54
5.26. RISCO RELATIVO AO ESTUDO DE VIABILIDADE	54
5.27. RISCO DECORRENTE DA NÃO OBRIGATORIEDADE DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES	54
5.28. RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES.....	54
5.29. RISCO DE O FUNDO SER GENÉRICO	55
5.30. RISCO DE INTERPRETAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E A ADMINISTRADORA	55
5.31. RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA.....	55
5.32. RISCOS DE NÃO DISTRIBUIÇÃO DA QUANTIDADE MÍNIMA DE SUBSCRIÇÃO REFERENTE À OFERTA	55
5.33. NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS.....	55
5.34. COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO... 56	56
5.35. RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA.....	56
5.36. RISCOS DO DESEMPENHO PASSADO NÃO INDICAR POSSÍVEIS RESULTADOS FUTUROS.....	57
5.37. RISCO DE INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ.....	57
5.38. OUTROS RISCOS	57
5.39. INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR	57
5.40. RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS	57
5.41. RISCOS DE MERCADO	57
6. ADMINISTRADORA	57
6.1. BREVE DESCRIÇÃO DA ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER	58
6.2. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER.....	59
7. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA	59
8. IDENTIFICAÇÕES.....	59
8.1. ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER DA OFERTA.....	59
8.2. AUDITOR INDEPENDENTE	60
8.3. ESCRITURADOR.....	60
8.4. CUSTODIANTE	60
8.5. ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA	60
9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	60
10. ANEXOS 62	
10.1. ANEXO I - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	63
10.2. ANEXO II - REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO	67
10.3. ANEXO III – DECLARAÇÃO CONJUNTA DA ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	94
10.4. ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA	96

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto Preliminar, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

“1ª Emissão”	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no volume de, inicialmente, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ou seja, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, no valor de emissão de R\$100,00 (cem reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, observado o disposto no item 2.1.3 deste Prospecto Preliminar (página 31), as quais serão de série única e conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares.
“Administradora”	A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1527, de 08 de novembro de 1990.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na rede mundial de computadores, na página da Coordenadora Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos dos art. 54-A da Instrução CVM 400.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores, das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos dos art. 54-A da Instrução CVM 400.
“Assembleia Geral de Cotistas”	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos”	São os ativos adquiridos conforme a Política de Investimento definida no Regulamento e no item 1.3 deste Prospecto Preliminar (páginas 19 a 21), quais sejam: (i) Cotas de FII, (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI), (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iv) Letras Hipotecárias (LH), (v) Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, (vi) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (vii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).
“Ativos de Liquidez”	São os ativos nos quais o Fundo poderá aplicar os seus recursos que, temporariamente, não estiverem investidos nos Ativos, quais sejam, cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, observado os limites fixados na Instrução CVM 472.
“Auditor Independente”	A KPMG Auditores Independentes S.A., com sede na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 12º andares, Vila São Francisco, São Paulo, SP, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
“Aviso ao Mercado”	O aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado ao mercado nas páginas da rede

	mundial de computadores, das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos dos art. 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	O Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”	O boletim de subscrição de Cotas, a ser firmado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas.
“CDI”	Certificados de Depósitos Interfinanceiros.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	O <i>“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”</i> , vigente desde 23 de maio de 2019.
“COFINS”	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Contrato de Distribuição”	O Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Cotas da 1ª Emissão do CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, celebrado, em 14 de junho de 2019, entre o Fundo, representado pela Administradora, e a Coordenadora Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
“Coordenadora Líder”	A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., instituição responsável pela coordenação da colocação das Cotas, já devidamente qualificada neste Prospecto Preliminar.
“Cotas”	As cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
“Cotas de FII”	As Cotas de outros FII que poderão fazer parte da carteira de investimentos do Fundo.
“Cotistas”	Os titulares das Cotas do Fundo.
“Cotistas Não Residentes”	Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“CSLL”	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
“Custo Unitário de Distribuição”	Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 1ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 3,00% (três por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,00 (três reais) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão e o volume total da Oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 3,00% (três por cento) considera a distribuição do Montante da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
“Custodiante”	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº

	60.701.190/0001-04, devidamente autorizada pela CVM à prestação do serviço de custódia, conforme Ato Declaratório nº 41, de 26 de julho de 1979.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Liquidação”	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada no item 2.5 (“Cronograma Estimado das Etapas da Oferta”), na página 36 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
“DDA”	O Sistema de Distribuição de Ativos administrado pela B3.
“Dias Úteis”	Nos termos do Regulamento, define-se (i) com relação a qualquer obrigação do Fundo realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado nacional ou bancário ou aquele(s) dia(s) sem expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação do Fundo que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (iii) quando a indicação de prazo contado por dia não vier acompanhada da indicação de “dia(s) útil(eis)”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.
“Distribuição Parcial”	Será admitida a distribuição parcial da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que tenham sido subscritas Cotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade da Oferta. Somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.
“Distribuidoras Contratadas”	A Coordenadora Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aceitar os termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
“Emissão”	Cada emissão de Cotas.
“Encargos do Fundo”	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento e no item 1.7 (“Despesas e encargos do Fundo”), na página 23 deste Prospecto Preliminar.
“Escriturador”	A Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500 – 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
“Estudo de Viabilidade”	Estudo de Viabilidade da Oferta, elaborado pela Administradora para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, que integra o Anexo IV deste Prospecto Preliminar.
“FGC”	O Fundo Garantidor de Créditos criado em 16 de novembro de 1995, com base na Resolução nº 2.211/95 do Conselho Monetário Nacional.
“FII”	Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472.
“Fundo”	O CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“IFIX”	O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3.
“Instituições Participantes da Oferta”	Em conjunto, a Coordenadora Líder e as Distribuidoras Contratadas
“Instrução CVM 400”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM 494”	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

“Instrução CVM 516”	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 555”	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“Instrução CVM 577”	A Instrução da CVM nº 577, de 07 de julho de 2006, conforme alterada.
“Instrumento Particular de Primeira Alteração”	O “Instrumento Particular de Alteração do CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII” celebrado, em 07 de março de 2019, devidamente registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.864.236, em 07 de março de 2019.
“Instrumento Particular de Segunda Alteração”	O “Instrumento Particular de Alteração do CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII” realizado, em 29 de maio de 2019, devidamente registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.869.657, em 29 de maio de 2019.
“Instrumento Particular de Constituição do Fundo”	O Instrumento Particular de Constituição do CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – FII realizado em 12 de fevereiro de 2019, devidamente registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.862.474, em 13 de fevereiro de 2019.
“Investidores”	Pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, sendo certo que não será permitida a subscrição das Cotas da Oferta por clubes de investimento, nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.
“IOF/Câmbio”	O Imposto sobre Operações de Câmbio.
“IOF/Títulos”	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IR”	Imposto de Renda.
“LCI”	As Letras de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 8.668/93”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.514/97”	A Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada.
“Lei nº 9.779/99”	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“Lei nº 11.033/04”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 12.024/09”	A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“LH”	As Letras Hipotecárias emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
“LIG”	As Letras Imobiliárias Garantidas emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
“Montante Mínimo da Oferta”	O montante mínimo de Cotas da 1ª Emissão necessário para que não seja cancelada a Oferta, o qual deverá representar a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, correspondente ao montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
“Oferta”	A Distribuição pública primária de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
“Opção de Lote Adicional”	A opção que poderá ser exercida pela Administradora do Fundo e a seu exclusivo critério, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, que poderá aumentar a quantidade de Cotas objeto da Oferta em até em 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertada.
“Patrimônio Líquido”	A soma do valor de todos os ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
“Período de Distribuição”	O prazo máximo de distribuição das Cotas é de 6 (seis) meses contado da data

	<p>de divulgação do Anúncio de Início ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<p>“Período de Subscrição”</p>	<p>Conforme cronograma estimado das etapas da Oferta descrito nas páginas 36 e 37 deste Prospecto Preliminar, no qual o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar seu pedido de subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento.</p> <p>A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados no Período de Subscrição se dará no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Subscrição, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.</p> <p>Caso, durante o Período de Subscrição, seja verificado Excesso de Demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, serão cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> <p>Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida Data de Liquidação, o Investidor ficará impossibilitado de concluir seus pedidos de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.</p>
<p>“Procedimento de Coleta de Intenções”</p>	<p>Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento, no âmbito da Oferta, sem o recebimento de reservas, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, a ser conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da 1ª Emissão, considerando os Pedidos de Subscrição, observado o Valor Mínimo de Investimento.</p>
<p>“Pessoas Vinculadas”</p>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora, ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, a Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, a Administradora, ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.</p>

	Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu pedido de subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada.
“PIS”	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	Plano de distribuição das Cotas, a ser observado pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos descritos no item 2.3, nas páginas 33 a 36 deste Prospecto Preliminar.
“Política de Investimentos”	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Regulamento e no item 1.3 deste Prospecto Preliminar (páginas 19 a 21).
“Preço de Aquisição”	Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$ 103,00 (cento e três reais) por Cota.
“Prospecto Preliminar”	Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, divulgado na data do protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM.
“Prospecto Definitivo”	Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, divulgado em conjunto com o Anúncio de Início e após a obtenção do registro da Oferta junto à CVM.
“Público Alvo da Oferta”	A Oferta é destinada aos Investidores. Não será permitida a subscrição das Cotas da Oferta por clubes de investimento.
“Quantidade Mínima de Subscrição”	A Oferta não será cancelada caso, até o final do Período de Subscrição, seja subscrita a quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, correspondente ao montante mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
“Regulamento”	O regulamento do Fundo, datado de 29 de maio de 2019, que se encontra devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.869.657, em 29 de maio de 2019.
“Taxa de Administração”	O Fundo pagará à Administradora, por seus serviços, uma Taxa de Administração equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, conforme descrito acima, e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao do encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo. Não há, para o Fundo, nenhuma parcela mínima mensal a ser paga a título de Taxa de Administração.
“Taxa de ingresso e taxa de saída do Fundo”	Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída do Fundo.
“Taxa de Performance”	Será devida uma taxa de performance à Administradora, independentemente da Taxa de Administração, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3, calculada na forma do item 1.9 deste Prospecto Preliminar (página 24).
“Termo de Adesão”	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser firmado pelas Distribuidoras Contratadas para adesão ao Contrato de Distribuição.
“TVM”	Títulos e valores mobiliários.
“Valor da Oferta ou	Incialmente, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), podendo ser

Montante da Oferta	(i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da 1ª Emissão, equivalente ao percentual fixo de 3,0% (três por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,00 (três Reais) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 3.3 ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição'), na página 42 deste Prospecto Preliminar, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.
“Valor de Emissão por Cota”	Valor de emissão de cada Cota, que corresponde a R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
“Valor Mínimo de Investimento ou Aplicação Inicial Mínima”	A subscrição inicial mínima no Fundo, por investidor, a qual corresponderá ao valor equivalente à quantidade de 50 (cinquenta) Cotas da 1ª Emissão, ou seja, R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no valor de R\$ 3,00 (três Reais) por Cota, totalizando o montante mínimo de R\$ 5.150,00 (cinco mil, cento e cinquenta reais) observado o disposto no item 2.2 deste Prospecto Preliminar (páginas 32 a 33).

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO

Adequação/inadequação aos Investidores	<p>O investimento em cotas de FII representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 46 a 58 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da 1ª Emissão.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</p>
Administradora e Coordenadora Líder da Oferta	Credit suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Aprovação da 1ª Emissão	A 1ª Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo.
Auditor Independente	A KPMG Auditores Independentes S.A., com sede na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 12º andares, Vila São Francisco, São Paulo, SP, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
Classificação de risco	A Oferta não conta com classificação de risco.
Custo Unitário de Distribuição	Cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 1ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 3,00% (três por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,00 (três reais) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão e o volume total da Oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 3,00% (três por cento) considera a distribuição do Montante da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
Custodiante	O Itaú Unibanco S.A., acima qualificado.
Destinação dos recursos a serem captados por meio da Oferta	Os recursos da presente Oferta serão destinados prioritariamente, para a aquisição de Ativos, sendo que os eventuais recursos remanescentes serão utilizados em conformidade com a Política de Investimento estabelecida neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo. Para mais informações acerca da destinação dos recursos a serem captados por meio da Oferta veja o item 2.6 na página 37 deste Prospecto Preliminar.
Direitos, vantagens e restrições das Cotas	Os direitos, vantagens e restrições das Cotas da 1ª Emissão estão detalhadamente descritos no item 2.6 deste Prospecto Preliminar (página 37).
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da

Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Caso tenham sido subscritas cotas que correspondam ao Montante Mínimo, mas não correspondentes ao Montante da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas, condicionar sua adesão à Oferta: (a) à colocação do montante total da Oferta até o término do Período de Subscrição ou (b) à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do Período de Subscrição, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item "(b)", o Investidor poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu pedido de subscrição de Cotas; ou (ii) a quantidade de Cotas proporcional às Cotas colocadas no âmbito da Oferta, desde que a quantidade não seja inferior ao Valor Mínimo de Investimento, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada, devendo as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar o cancelamento da Oferta.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que condicionarem a sua adesão à Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento das Cotas subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.

No caso de Distribuição Parcial, atingido o Montante Mínimo, caso os valores pagos pelos Investidores que confirmarem sua adesão à Oferta a título de Custo Unitário não sejam suficientes para arcar com os custos relativos à Oferta, conforme descritos no item 3.3 deste Prospecto Preliminar, na página 42, a Coordenadora Líder arcará com os referidos custos de distribuição.

Emissor	CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.
Escriturador	A Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificada.
Excesso de Demanda	<p>Havendo excesso de demanda pelas Cotas da 1ª Emissão, o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em alocação parcial do último pedido de subscrição. Em tal hipótese, o Investidor poderá receber uma quantidade de Cotas inferior ao Valor Mínimo de Investimento.</p> <p>Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, serão cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p>
Forma de Distribuição	A Oferta será realizada no Brasil, sendo que as Cotas da 1ª Emissão serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, após obtenção de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais normativos aplicáveis. Caso seja exercida a Opção de Lote Adicional, às Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e

	<p>a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos pedidos de subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos pedidos de subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Quando da integralização dos recursos, os Investidores receberão Cotas da 1ª Emissão, as quais serão negociáveis após o encerramento da Oferta e autorização pela B3.</p>
Informações adicionais	<p>Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta deverão ser obtidas junto à Administradora, às Instituições Participantes da Oferta, à CVM e à B3, nos endereços e websites indicados nas seções “Identificações” e “Informações Complementares”, nas páginas 59 e 60 deste Prospecto Preliminar, respectivamente.</p>
Instituições Participantes da Oferta	<p>A Coordenadora Líder, bem como as demais instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas, quando todas estas consideradas em conjunto.</p>
Montante Mínimo da Oferta	<p>O Montante Mínimo de Cotas da 1ª Emissão necessário para que não seja cancelada a Oferta será de 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, correspondente ao montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, sendo que as Cotas da 1ª Emissão que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora.</p>
Negociação das Cotas	<p>As Cotas da 1ª Emissão, após subscritas e integralizadas, serão negociadas no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3. A este respeito, é recomendada a leitura dos fatores de risco previstos no item 5 deste Prospecto Preliminar (Fatores de Risco) (páginas 46 a 58), em especial os “Riscos de liquidez”.</p> <p>Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.</p> <p>A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.</p> <p>As Cotas somente poderão ser negociadas pelos Investidores no mercado secundário após (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento; e (ii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação.</p>
Número de Séries da 1ª Emissão	<p>Série única, da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos.</p>
Quantidade de Cotas da 1ª Emissão e Quantidade Mínima de Subscrição	<p>No mínimo, 500.000 (quinhentas mil) e, no máximo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, sem considerar a possibilidade de emissão de cotas adicionais em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional.</p>
Quantidade de Cotas da 1ª Emissão caso seja exercido o Lote Adicional	<p>No caso do exercício da Opção de Lote Adicional a quantidade de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, atingindo uma quantidade adicional de até 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando até 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) Cotas.</p>

A alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das ordens de subscrição das Cotas, enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3.

No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um pedido de subscrição, que devem ser efetuados na mesma modalidade, os pedidos serão considerados pedidos independentes, sendo considerado o primeiro pedido de subscrição efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3.

A ordem cronológica de chegada dos pedidos de subscrição de Cotas será verificada no momento em que a ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico. A B3 não considerará o momento em que o potencial Investidor efetuar o pedido de subscrição de Cotas junto à Instituição Participante da Oferta nem quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA.

Pedidos de Subscrição e Alocação

Em caso de pedidos de subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA através de arquivo eletrônico, todos os pedidos contidos em um mesmo arquivo serão considerados com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação a partir de um arquivo eletrônico será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas.

Caso, durante o Período de Subscrição, os pedidos de subscrição superem o Valor da Oferta, incluindo o volume de Cotas necessário para atingimento do total do exercício da opção de Lote Adicional, a Coordenadora Líder disponibilizará, assim que receber tal informação pela B3, um comunicado ao mercado informando que a quantidade total de Cotas emitidas foi subscrita, respeitadas as regras de divulgação de comunicados, em que estes são realizados antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores. Neste caso, é possível que subscrições não sejam consideradas quando da liquidação das Cotas, tendo em vista a realização de alocação na ordem cronológica acima detalhada.

O processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em alocação parcial no último pedido de subscrição alocado, conforme o caso.

Os pedidos de subscrição de Cotas cancelados ou que não tenham sido processados pela B3, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica das Cotas.

Quando da integralização dos recursos, os Investidores receberão Cotas da 1ª Emissão, as quais serão negociáveis após o encerramento da Oferta e autorização pela B3.

Preço de Aquisição

Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$ 103,00 (cento e três Reais) por Cota.

Período de Distribuição

O prazo máximo de distribuição das Cotas é de 6 (seis) meses contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data da divulgação do Anúncio de

	Encerramento, o que ocorrer primeiro.
	Conforme cronograma estimado das etapas da Oferta nas páginas 36 e 37 deste Prospecto Preliminar, no qual o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar seu pedido de subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento.
	A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados no Período de Subscrição se dará no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Subscrição, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.
Período de Subscrição das Cotas	<p>Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, serão cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> <p>Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida Data de Liquidação, o Investidor ficará impossibilitado de concluir seus pedidos de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.</p>
Publicidade	Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo, à 1ª Emissão e à Oferta estarão disponíveis na sede da Administradora e nos <i>websites</i> www.cshg.com.br , da CVM, em www.cvm.gov.br , da B3, em www.b3.com.br e das demais Instituições Participantes da Oferta.
Público alvo da Oferta	Os Investidores. Não será permitida a subscrição das Cotas da Oferta por clubes de investimento.
Regime de colocação	A colocação das Cotas será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação. Caso seja exercida a Opção de Lote Adicional, às Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação. Para mais informações acerca da distribuição das Cotas, veja o item "Distribuição das Cotas" abaixo.
Registro da Oferta na CVM	A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/[•], em [•] de [•] de 2019.
Rendimentos	Os Investidores que adquirirem Cotas nesta 1ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta, observado o disposto no item "Forma de Distribuição" abaixo.
Tipo de distribuição	Primária.
Valor de Emissão por Cota	R\$ 100,00 (cem reais) por cada Cota da 1ª Emissão, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
	Inicialmente, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Valor da Oferta ou Montante da Oferta	O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da 1ª Emissão, equivalente ao percentual fixo de 3% (três por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$3,00 (três reais) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 3.3 ('Demonstrativo de Custos da Oferta'), na página 42 deste Prospecto Preliminar, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do

	Fundo.
Valor Mínimo de Investimento ou Aplicação Inicial Mínima	O Valor Mínimo de Investimento em Cotas da 1ª Emissão, equivalente a 50 (duzentas e cinquenta) Cotas, ou seja, R\$ 5.000,00 (vinte e cinco mil reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 3,00 (três reais) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 5.150,00 (cinco mil, cento e cinquenta reais).
Valor máximo para aplicação inicial	Não há.

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. Histórico e Características básicas do Fundo

1.1.1. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor da primeira versão do seu Regulamento e a realização da 1ª Emissão e a Oferta, foram aprovadas por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado, em 12 de fevereiro de 2019, e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.862.474, em 13 de fevereiro de 2019. O Regulamento do Fundo foi alterado, (i) em 07 de março de 2019, por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração, e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.864.236, em 07 de março de 2019 e (ii) em 29 de maio de 2019, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração, e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.869.657, em 29 de maio de 2019.

1.1.2. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

1.1.3. O patrimônio total integralizado do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 1ª Emissão, corresponderá a, inicialmente, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), dividido em 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

1.1.4. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

1.2. Administração

1.2.1. A Administradora prestará os serviços de administração do Fundo, sendo o diretor responsável pela administração do Fundo o Sr. Augusto Martins.

1.2.2. A Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pelas decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

1.2.3. A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos Cotistas, mantendo reserva sobre seus negócios.

1.3. Política de Investimento

1.3.1. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive pelo fluxo de rendimentos gerados pelo investimento nos Ativos, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

1.3.1.1. A política de investimentos a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do Fundo em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição de Cotas de FII; e (ii) auferir resultados com qualquer Ativo descrito no item 1.3.1.6 abaixo, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item "i" acima.

1.3.1.2. O investimento em Cotas de FII deverá representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

1.3.1.3. Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em Cotas de FII, os seguintes critérios em

relação à classificação/segmentos de atuação nos quais o FII investido deverão ser respeitados no momento da aquisição, com os dados públicos mais recentes disponíveis, sendo certo de que este limite não deve ser considerado em conjunto e sim, separadamente e que, qualquer novo segmento criado pelos órgãos reguladores e/ou autorreguladores serão ajustados com base na essência dos ativos por ele detidos:

- I. até 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores (a) Agências; (b) Logística; (c) Lajes Corporativas; (d) Títulos e Valores Mobiliários (TVM) que possuam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) em CRI na data de aquisição; e (e) Shopping;
- II. até 33% (trinta e três por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores (a) Educacional; (b) Hotel; (c) Híbrido; e (d) Residencial; e
- III. até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores (a) Desenvolvimento; (b) Outros; (c) Hospitais e (d) TVM que possuam, no mínimo 50% (cinquenta por cento) em Cotas de FII na data de aquisição

1.3.1.4. O Fundo poderá subscrever Cotas de FII em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Cotas de FII.

1.3.1.5. O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para atingir o mínimo descrito nos itens 1.3.1.2 e 1.3.1.3 acima e 1.3.1.7. abaixo, após este período, aplicar-se-ão as regras de desenquadramento e reenquadramento previstas nas normas gerais sobre fundos de investimento.

1.3.1.6. A política de investimentos a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do Fundo, nos seguintes ativos abaixo listados, sem prejuízo da possibilidade de alocação nos Ativos de Liquidez definido no item 1.3.1.10 abaixo:

- I. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (Cotas de FII);
- II. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- IV. Letras Hipotecárias (LH);
- V. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo;
- VI. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- VII. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

1.3.1.7. O investimento em CRI não deverá ultrapassar, no momento de sua aquisição, 33% (trinta e três por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo e deverá atender, cumulativamente, a todos os seguintes critérios de elegibilidade a serem verificados também no momento de sua aquisição:

- I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value* - "LTV") máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);
- II. Prazo total de duração de no máximo 15 (quinze) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação; e
- IV. Restrição a investimento em CRI dos setores de loteamento e produção fabril.

1.3.1.8. Na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos, o Fundo poderá vir a ter direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários em sua carteira de investimento. Nesta hipótese, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser alienados pela Administradora, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas, considerando a oportunidade e conveniência da venda de tais ativos para os interesses do Fundo e de seus cotistas.

1.3.1.9. Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do Fundo deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514/97.

1.3.1.10. Os recursos do Fundo que, temporariamente, não estiverem investidos nos Ativos acima, poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez.

1.3.1.11. O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no item 1.3.1.10. acima para atender suas necessidades de liquidez.

1.3.1.12. Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução da CVM 472.

1.3.2. A aquisição dos Ativos pelo Fundo será realizada diretamente pela Administradora, a seu exclusivo critério, observado que os Ativos deverão ter sido emitidos em total conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

1.3.3. Observados os critérios estabelecidos no Regulamento, a Administradora poderá adquirir ativos independentemente de autorização específica dos cotistas.

1.3.4. O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

1.4. Distribuição de resultados

1.4.1. A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

1.4.1.1. O Fundo, observado o item 1.4.1.2. abaixo, 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.

1.4.1.2. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

1.4.1.3. Sem prejuízo do disposto nos itens 1.4.1.1. e 1.4.1.2. acima, a Administradora poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

1.4.1.4. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

1.4.1.5. Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que, após o encerramento da 1ª Emissão de Cotas, estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

1.4.1.6. O percentual mínimo a que se refere o item 1.4.1.1 acima será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista no item 1.4.1.3 acima, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

1.4.1.7. Para efeito da distribuição de rendimentos, o resultado do Fundo será apurado segundo o Regime de Caixa, de acordo com a Lei 8.668/93, o Ofício Circular OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 e o Memo MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015 da CVM.

1.5. Prestadores de serviços ao Fundo

1.5.1. O Itaú Unibanco S.A. prestará os serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo e liquidação financeira de suas operações. Os serviços de escrituração das Cotas serão prestados pela Itaú Corretora de Valores S.A.

1.5.2. Pela prestação dos serviços acima descritos, o Custodiante fará jus às remunerações constantes dos respectivos contratos de prestação de serviços, sendo encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, as quais poderão ser verificadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

1.5.3. As atividades de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo serão exercidas pela KPMG Auditores Independentes S.A., devidamente registrada na CVM.

1.5.4. Pela prestação dos serviços acima descritos, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato de prestação de serviços, sendo um encargo do Fundo, a qual poderá ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

1.5.5. A administração da carteira do Fundo ficará a cargo da Administradora, sociedade devidamente autorizada para tanto pela CVM, à qual é devida parcela da Taxa de Administração em contraprestação às atividades desenvolvidas em favor do Fundo.

1.5.6. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos do Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento.

1.6. Demonstrações financeiras

1.6.1. O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

1.6.2. A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

1.6.3. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

1.6.4. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

1.6.5. O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

1.6.6. Não obstante o disposto nos itens acima, os trabalhos de auditoria compreenderão a verificação do cumprimento dos itens dispostos nas normas de auditoria em especial as constantes do NBC TA. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

1.6.7. Por fim, Os Ativos integrantes da carteira do Fundo serão mensurados a valor justo, de acordo com a Instrução CVM 516, a Instrução CVM 577 e os demais normativos contábeis.

1.7. Despesas e encargos do Fundo

1.7.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela Administradora:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora exercício de suas funções
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

- XII.** Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XIII.** Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV.** Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.
- XV.** Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI.** Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

1.7.5. Não obstante o disposto no inciso IV do item 1.7.1 acima, o Regulamento do Fundo dispõe sobre a possibilidade dos encargos previsto no inciso IV do *caput* do Artigo 47 da Instrução CVM 472 em relação às ofertas primárias de distribuição serem arcados pelos subscritores de novas cotas no âmbito de tais de ofertas.

1.8. Taxa de Administração

1.8.1. Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

1.8.2. A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao do encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo.

1.8.3. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

1.8.4. Sem prejuízo do disposto neste item 1.8 e no Regulamento, não será devido pelo Fundo nenhuma parcela mínima mensal a ser paga a título de Taxa de Administração.

1.9. Taxa de Performance

1.9.1. Será devida uma taxa de performance à Administradora, independentemente da Taxa de Administração prevista no item 1.8 acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3.

1.9.1.1. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no item 1.9.1.2. abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos itens abaixo.

1.9.1.2. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará na data de encerramento da 1ª Emissão do Fundo, e se encerrará no último dia útil de dezembro de 2019.

1.9.1.3º - A Taxa de Performance ("IP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada pela variação do IFIX no período.

CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas por todo o período de apuração, se houver.

1.9.1.4. Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance.

1.9.1.5. Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB.

1.9.1.6. Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

1.9.1.7. - Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do Patrimônio Líquido amortizada.

1.10. Dissolução e Liquidação

1.10.1. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

1.10.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

1.10.3. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

1.10.4. Após a partilha, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

1.10.5. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

1.11. Assembleia Geral de Cotistas

1.11.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre hipótese de aprovação de emissão pela Administradora, observado o disposto no item 2.6.5.1. na página 38, deste Prospecto Preliminar;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Amortização das cotas do Fundo, salvo se disposto de outra forma no Regulamento;

XI. Alteração do prazo de duração do Fundo;

XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

XIII. Aumento da taxa de administração; e

XVI. Aprovar o desdobramento ou grupamento das cotas do Fundo.

1.11.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 1.11.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

1.11.1.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

1.11.1.3. O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, conforme aplicáveis.

1.11.1.4. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do item 1.11.1.3 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

1.11.1.5. A alteração referida item (iii) do item 1.11.1.3 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

1.11.2. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

1.11.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

1.11.2.2. A convocação e instalação das Assembleias Gerais de Cotistas observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

1.11.2.3. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

1.11.2.4. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

1.11.2.5. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

1.11.2.6. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

1.11.2.7. A Administradora será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do Fundo.

1.11.3. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se for o caso.

1.11.3.1. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este item 1.11. incluem, no mínimo:

- i) as demonstrações financeiras;
- ii) o parecer do auditor independente;
- iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e
- iv) o relatório dos representantes de cotistas.

1.11.3.2. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este item 1.11. incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

1.11.3.3. Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 1.11.2.4. acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 1.11.2.5. acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

1.11.4. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 1.11.4.1. abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

1.11.4.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do item 1.11.1. acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

1.11.4.2. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

1.11.4.3. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

1.11.4.4. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

1.11.4.5. Para fins do disposto neste item 1.11. e nas demais disposições do Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de Consulta Formal.

1.11.4.6. O envio de informações por meio eletrônico previsto no item 1.11.4.5. acima depende de anuência do cotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

1.11.4.7. Os cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

1.11.5. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora do Fundo mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

1.11.5.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

1.11.5.2. A Administradora que receber a solicitação de que trata o 1.11.5.1. deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

1.11.5.3. Nas hipóteses previstas no 1.11.5.1., a Administradora pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

1.11.5.4. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 1.11.5.3. acima.

1.11.5.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

1.11.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

1.11.6.1. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

1.11.6.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I. A Administradora;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da Administradora;

III. Empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

1.11.6.3. Não se aplica a vedação de que trata o item 1.11.6.2. acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 1.11.6.2. acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que 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, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

1.12. Representante dos Cotistas

1.12.1. A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

1.12.2. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

1.12.3. Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

1.12.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

1.12.5. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista do Fundo;
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora, no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;
- V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

1.12.6. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas a superveniência de

circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

1.12.7. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

1.13. Política de Voto

1.13.1. O direito de voto do Fundo em assembleias decorrente dos Ativos detidos pelo Fundo será exercido pela Administradora ou por representante legalmente constituído. A Administradora adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política está disponível para consulta no site da Administradora: www.cshg.com.br.

1.14. Informações do Fundo

As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras, os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, fatos relevantes, comunicados e avisos, entre outros, quando disponíveis, e se encontrarão para consulta nos seguintes websites:

- o CVM: www.cvm.gov.br – neste website acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.Net”, e, então, localizar os respectivos “Informe Mensal” e “Informe Trimestral”);
- o B3: www.b3.com.br – neste website acessar “Produtos e Serviços”, clicar em “Negociação”, depois em “Renda Variável” e “Fundos de Investimentos”, nessa ordem, em seguida em “FII” e depois “FIIs listados”, localizar “CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, localizar os respectivos “Informe Mensal” e “Informe Trimestral”.
- o Coordenadora Líder da Oferta e Administradora: www.cshg.com.br – na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Fundos de Investimento Imobiliário” e, então, em “CSHG Imobiliário FOF FII”.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Características básicas da Oferta

2.1.1. O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de, inicialmente, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), divididos em 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão emitidas em série única, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais.

2.1.2. Quantidade Total de Recursos sem considerar a Opção de Lote Adicional e, ainda, o Custo Unitário de Distribuição.

Espécie	Quantidade	Preço (R\$)*	Montante (R\$)*
Cotas	1.500.000	100,00**	150.000.000,00

(*) Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota. *Tal valor corresponde ao valor líquido a ser recebido pelo Fundo na integralização das Cotas. Contudo, os Cotistas arcarão, ainda, com o Custo Unitário de Distribuição, que não está contemplado no montante descrito acima. Para mais informações sobre o preço a ser pago pelos Cotistas, favor consultar as informações relativas ao Preço de Aquisição e/ou Custo Unitário de Distribuição.*

(**) O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais.

2.1.3. Quantidade Total de Recursos considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional, porém, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição

Espécie	Quantidade	Preço (R\$) *	Montante (R\$) *
Cotas	1.800.000	100,00**	180.000.000,00

(*) Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, incluindo Opção de Lote Adicional, pelo Valor de Emissão por Cota. **Tal valor corresponde ao valor líquido a ser recebido pelo Fundo na integralização das Cotas. Contudo, os Cotistas arcarão, ainda, com o Custo Unitário de Distribuição, que não está contemplado no montante descrito acima. Para mais informações sobre o preço a ser pago pelos Cotistas, favor consultar as informações relativas ao Preço de Aquisição e/ou Custo Unitário de Distribuição.**

(**) O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais.

2.1.4. O Valor de Emissão por Cota é de R\$ 100,00 (cem reais), sendo que o Valor de Emissão por Cota foi aprovado pela Administradora, no Instrumento Particular de Constituição do Fundo. **Tal valor corresponde ao valor líquido a ser recebido pelo Fundo quando da integralização das Cotas pelos Investidores. Contudo, os Investidores arcarão, ainda, com o Custo Unitário de Distribuição. Para mais informações sobre o preço a ser pago pelos Investidores, favor consultar as informações relativas ao Preço de Aquisição e/ou Custo Unitário de Distribuição.**

2.1.5. O Custo Unitário de Distribuição, a ser pago por cada Investidor, será equivalente ao percentual fixo de 3,00% (três por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,00 (três reais) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 1ª Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 3.3 ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição'), na página 42 deste Prospecto Preliminar, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

2.1.6. O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Aquisição, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir, observado o Plano de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu pedido de subscrição de Cotas, conforme receber a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu pedido de subscrição de Cotas (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas e (ii) do Preço de Aquisição e valor total a ser pago para subscrição das Cotas.

2.1.7. As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas neste Prospecto Preliminar, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.

2.1.8. As Cotas serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelas Instituições Participantes da Oferta de acordo com a Instrução CVM 400 e com a Instrução CVM 472, e com observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

2.1.9. A Oferta compreenderá a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, das Cotas para os Investidores. Caso seja exercida a Opção de Lote Adicional, às Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

2.1.10. As Instituições Participantes da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas de acordo com o Plano de Distribuição, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelas Instituições Participantes da Oferta; e (iv) que qualquer comunicação com seus clientes seja clara e imediata, incluindo a comunicação que tratará da confirmação do processamento da ordem do Investidor pela B3 ou de eventual impossibilidade de processamento.

2.1.11. No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um pedido de subscrição, que devem ser efetuados na mesma modalidade, os pedidos serão considerados pedidos independentes, sendo considerado o primeiro pedido de subscrição efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os pedidos de subscrição de Cotas cancelados ou que não tenham sido processados pela B3, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica das Cotas. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA.

2.1.12. Caso, durante o Período de Subscrição, os pedidos de subscrição superem o Valor da Oferta, incluindo o volume de Cotas necessário para atingimento do total do exercício da opção de Lote Adicional, a Coordenadora Líder disponibilizará, assim que receber tal informação pela B3, um comunicado ao mercado informando que a quantidade total de Cotas emitidas foi subscrita, respeitadas as regras de divulgação de comunicados, em que estes são realizados antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores. Neste caso, é possível que subscrições não sejam consideradas quando da liquidação das Cotas, tendo em vista a realização de alocação na ordem cronológica acima detalhada.

2.1.13. Cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 1ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 3,00% (três por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,00 (três reais) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 1ª Emissão e o volume total da Oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 3,00% (três por cento) considera a distribuição do Montante da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional

2.2. Montante da Oferta, condições e prazo de subscrição e integralização

2.2.1. A Oferta, realizada nos termos da Instrução CVM 400, compreenderá, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, com valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que Montante da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Tal valor corresponde ao valor total de emissão de todas as Cotas. O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais.

2.2.2. A 1ª Emissão será ofertada publicamente nos termos da Instrução CVM 400 e será em série única de Cotas, garantindo igualdade de direitos conferidos aos demais Cotistas, nos termos do item 2.3 deste Prospecto Preliminar (página 33).

2.2.3. As Cotas da 1ª Emissão subscritas serão integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo Valor de Emissão por Cota.

2.2.4. Por ocasião da integralização das Cotas, em adição ao valor pago a título de integralização das Cotas, cada subscritor deverá pagar o respectivo Custo Unitário de Distribuição.

2.2.5. A alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das ordens de subscrição das Cotas, enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3.

2.2.6. No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um pedido de subscrição, que devem ser efetuados na mesma modalidade, os pedidos serão considerados pedidos independentes, sendo considerado o primeiro pedido de subscrição efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3.

2.2.7. A ordem cronológica de chegada dos pedidos de subscrição de Cotas será verificada no momento em que a ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico. A B3 não considerará o momento em que o potencial Investidor efetuar o pedido de subscrição de Cotas junto à Instituição Participante da Oferta nem quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA.

2.2.8. Em caso de pedidos de subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA através de arquivo eletrônico, todos os pedidos contidos em um mesmo arquivo serão considerados com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação a partir de um arquivo eletrônico será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas.

2.2.9. Caso os pedidos de subscrição superem o Valor da Oferta, incluindo o volume de Cotas necessário para atingimento do total do exercício da opção de Lote Adicional, a Coordenadora Líder disponibilizará, assim que receber tal informação pela B3, um comunicado ao mercado informando que a quantidade total de Cotas emitidas foi subscrita, respeitadas as regras de divulgação de comunicados, em que estes são realizados antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores. Neste caso, é possível que subscrições não sejam consideradas quando da liquidação das Cotas, tendo em vista a realização de alocação na ordem cronológica acima detalhada.

2.2.10. O processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em alocação parcial no último pedido de subscrição alocado, conforme o caso.

2.2.11. Os pedidos de subscrição de Cotas cancelados ou que não tenham sido processados pela B3, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica das Cotas.

2.2.12. Quando da integralização dos recursos, os Investidores receberão Cotas da 1ª Emissão, as quais serão negociáveis após o encerramento da Oferta e autorização pela B3.

2.2.13. O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

2.2.14. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

2.2.15. A Oferta será coordenada pela Coordenadora Líder, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuando em regime de melhores esforços de colocação, podendo contratar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para colocação das Cotas, que também atuarão em regime de melhores esforços de colocação.

2.2.16. Não serão cobradas dos subscritores das Cotas da 1ª Emissão taxas de ingresso ou de saída do Fundo.

2.2.17. O Valor Mínimo de Investimento em Cotas da 1ª Emissão é equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, ou seja, R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 150,00 (cento e cinquenta), correspondente ao Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,00 (três reais) por Cota, multiplicado pelo total de 50 (cinquenta) cotas, totalizando o montante de R\$ 5.150,00 (cinco mil, cento e cinquenta reais).

2.3. Condições e Plano de distribuição

2.3.1. A Coordenadora Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e a este Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria Coordenadora Líder; e (iv) que qualquer comunicação com seus clientes seja clara e imediata, incluindo a comunicação que tratará da confirmação do processamento da ordem do Investidor pela B3 ou de eventual impossibilidade de processamento.

2.3.2. A distribuição das Cotas será realizada na forma e condições seguintes:

- a. Observado o disposto no Contrato de Distribuição, a subscrição de Cotas no âmbito da Oferta terá início após: (a) a aprovação da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização

deste Prospecto Preliminar aos Investidores;

- b. O Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar o seu pedido de subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento;
- c. Não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas de Cotas;
- d. Ao final do Período de Subscrição de Cotas, a liquidação dos pedidos e alocação das Cotas observará a ordem cronológica de chegada das ordens de subscrição, enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3;
- e. A ordem cronológica de chegada dos pedidos de subscrição de Cotas será verificada no momento em que a ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico. A B3 não considerará o momento em que o potencial Investidor efetuar o pedido de subscrição de Cotas junto à Instituição Participante da Oferta nem quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA;
- f. Em caso de pedidos de subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA através de arquivo eletrônico, todos os pedidos contidos em um mesmo arquivo serão considerados com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação a partir de um arquivo eletrônico será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
- g. No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um pedido de subscrição, que devem ser efetuados na mesma modalidade, os pedidos serão considerados pedidos independentes, sendo considerado o primeiro pedido de subscrição efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os pedidos de subscrição de Cotas cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação das Cotas. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA;
- h. Caso os pedidos de subscrição superem o Valor da Oferta, incluindo o volume de Cotas necessário para atingimento do total do exercício da opção de Lote Adicional, a Coordenadora Líder disponibilizará, assim que receber tal informação pela B3, um comunicado ao mercado informando que a quantidade total de Cotas emitidas foi subscrita, respeitadas as regras de divulgação de comunicados, em que estes são realizados antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores. Neste caso, é possível que subscrições não sejam consideradas quando da liquidação das Cotas, tendo em vista a realização de alocação na ordem cronológica acima detalhada;
- i. A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas realizados no Período de Subscrição se dará no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Subscrição, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3;
- j. Os pedidos de subscrição de Cotas ou a subscrição de Cotas no âmbito da Oferta por Pessoas Vinculadas não serão validados caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, hipótese em que serão cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas;
- k. Havendo excesso de demanda, o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em alocação parcial do último pedido de subscrição. Em tal hipótese, o Investidor poderá receber uma quantidade de Cotas inferior ao Valor Mínimo de Investimento;

- l. A Administradora do Fundo poderá optar por exercer total ou parcialmente a Opção de Lote Adicional, dessa forma, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas. Caso a Administradora opte por não exercer a Opção de Lote Adicional, a Oferta será encerrada mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento;
- m. Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento, no âmbito da Oferta, sem o recebimento de reservas, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, a ser conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas da 1ª Emissão, considerando os Pedidos de Subscrição, observado o Valor Mínimo de Investimento.
- n. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o seu Boletim de Subscrição de Cotas até às 16 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, serão restituídos ao Investidor, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação;
- o. Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os recursos integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta;
- p. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, a devolução dos valores aos Investidores será operacionalizada pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados;
- q. os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, conforme aplicável;
- r. as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição; e
- s. uma vez encerrada a Oferta, a Coordenadora Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VEJA A SEÇÃO “2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – DISTRIBUIÇÃO PARCIAL”, NA PÁGINA 38 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E “5. FATORES DE RISCO – RISCOS RELATIVOS À OFERTA – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA”, NA PÁGINA 55 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

2.3.3. As Cotas subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta serão liquidadas integralmente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

2.3.4. Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

2.3.5. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

2.4. Destinação dos recursos e estratégia de investimento

2.4.1. Os recursos da presente Oferta serão destinados prioritariamente, para a aquisição de Ativos, sendo que os eventuais recursos remanescentes serão utilizados em conformidade com a Política de Investimento estabelecida neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo.

2.4.2. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos serão aplicadas (i) nos Ativos de Liquidez; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e desde que previsto na política de investimento do Fundo. Ainda, o Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

2.4.3. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

2.4.4. À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos.

2.4.5. Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Cotas de FII, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo, buscando proporcionar aos seus Cotistas rentabilidade que busque superar a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3.

2.5. Cronograma estimado das etapas da Oferta

2.5.1. A seguir apresenta-se um cronograma estimado das etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Datas Previstas ⁽¹⁾
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM	22/03/2019
2	Ofício de Exigências CVM	22/04/2019
3	2º Protocolo CVM - Cumprimento das Exigências Divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar	19/06/2019
4	Término do Período de Análise da CVM do Cumprimento das Exigências e Ofício de Vícios Sanáveis	04/07/2019
5	3º Protocolo CVM - Cumprimento de Vícios Sanáveis	11/07/2019
6	Término do Período de Análise da CVM do Cumprimento de Vícios Sanáveis e Obtenção do Registro da Oferta	25/07/2019
7	Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾ Divulgação de Anúncio de Início	26/07/2019
8	Período de Subscrição	29/07/2019 a 19/08/2019
9	Procedimento de Alocação	20/08/2019
10	Data da Liquidação das Cotas	22/08/2019

11	Data estimada para Divulgação de Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Até 22/08/2019
12	Início de negociação de Cotas na B3	Após o encerramento da oferta

(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 400.

(2) Caso as informações constantes deste Prospecto Preliminar forem substancialmente diferentes das informações do Prospecto Definitivo, o Prospecto Definitivo deverá estar disponível para os Investidores pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para a aceitação da oferta.

(3) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM 400 é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início.

2.6. Direitos, vantagens e restrições das Cotas

2.6.1. As Cotas apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das Cotas;
- (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas;
- (iii) as Cotas são de classe única;
- (iv) as Cotas não serão resgatáveis, de acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93; e
- (v) todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

2.6.2. Os Investidores que adquirirem Cotas da 1ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta.

2.6.2.1. Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

2.6.3. Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas por um único Cotista, salvo o disposto no item 4.1 (Tributação do Fundo), na página 44 deste Prospecto Preliminar.

2.6.4. O titular das Cotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas que subscrever.

2.6.5. Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, observados os prazos e

procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis. A data-base dos direitos de preferência dos cotistas será informada na documentação de cada oferta pública de cotas do Fundo;

- III. Na nova emissão, a possibilidade de cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência, entre os Cotistas ou a terceiros, será determinada em cada oferta pública de Cotas do Fundo;
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- V. É admitido que, nas novas emissões de Cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente; e
- VI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

2.6.5.1. Não obstante o previsto no item 2.6.5 acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); (ii) 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo esteja investido em FIs no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da Administradora que deliberar a nova emissão de cotas e (iii) o valor da cota de emissão observe os critérios do item 2.6.5, inciso I, acima (“Capital Autorizado”), sendo certo que a emissão de novas Cotas do Fundo pela Administradora deverá ser realizada nos termos da legislação vigente.

2.6.5.2. Caso adote a subscrição parcial de Cotas, a Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, que deliberar sobre nova Emissão de Cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de Cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do Fundo.

2.7. Distribuição Parcial

2.7.1. Será admitida a Distribuição Parcial da Oferta, caso até o final do Período de Subscrição seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição. Caso ocorra a Distribuição Parcial, observada a Quantidade Mínima de Subscrição, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

2.7.2. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas, condicionar sua adesão à Oferta: (a) à colocação do Montante da Oferta até o término do Período de Subscrição ou (b) à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do Período de Subscrição, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item “(b)” acima, o Investidor poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu pedido de subscrição de Cotas; ou (ii) a quantidade de Cotas proporcional às Cotas colocadas no âmbito da Oferta, desde que a quantidade não seja inferior ao Valor Mínimo de Investimento, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

2.7.3. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada, devendo as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar o cancelamento da Oferta.

2.7.4. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que condicionarem a sua adesão à Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento das Cotas subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.

2.8. Divulgação de informações da Oferta

2.8.1. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e à 1ª 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.

2.8.2. Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da Coordenadora Líder, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

- o Coordenadora Líder: www.cshg.com.br (na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Investimentos Imobiliários” e em “CSHG IMOBILIÁRIO FOF FII”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- o CVM: www.cvm.gov.br (na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “CSHG Imobiliário FOF FII” e clicar em “CSHG IMOBILIÁRIO FOF FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”); e
- o B3: www.b3.com.br (na página principal clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “CSHG IMOBILIÁRIO FOF FII – 1ª Emissão”).

2.8.3. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, em 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, conforme aplicável.

2.9. Público alvo da Oferta

2.9.1. A Oferta é destinada aos Investidores. Não será permitida a subscrição das Cotas da Oferta por clubes de investimento.

2.9.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição, no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer Investidor, observado que se o Investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, deixando, portanto, de gozar da isenção tributária, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco tributário previsto no item 5 deste Prospecto Preliminar (Fatores de Risco) (páginas 46 a 58).

2.10. Declaração de inadequação

2.10.1. O investimento em cotas de FII não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

2.11. Admissão à negociação das Cotas da 1ª Emissão em bolsa de valores

2.11.1. As Cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3.

2.12. Alteração das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão, cancelamento e prorrogação da Oferta

2.12.1. A Administradora poderá requerer à CVM que a autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existente na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, a Administradora poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

2.12.2. Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, mediante comunicação direta e sem prejuízo da divulgação da modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que os Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação acima referida, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

2.12.3. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores. Nesses casos, os recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, serão restituídos aos Investidores, em até 10 (dez) Dias Úteis, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM 400.

2.13. Suspensão e Cancelamento da Oferta

2.13.1. Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

2.13.2. A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no Parágrafo Único do Artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver.

3. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

3.1. Condições do contrato de distribuição das Cotas da 1ª Emissão

Coordenadora Líder da Oferta:

CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte)

Itaim Bibi, CEP 04542-000, São Paulo – SP

3.1.1. A Coordenadora Líder terá o prazo máximo para distribuição primária das Cotas, de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu

exclusivo critério, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela subscrição e/ou integralização da quantidade eventualmente não subscrita.

3.1.2. O Contrato de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão estará disponível para consulta na sede da Administradora e da Coordenadora Líder, nos respectivos endereços acima.

Distribuidoras Contratadas

A Coordenadora Líder poderá contratar, diretamente, outras instituições para participar da distribuição das Cotas da 1ª Emissão, quais sejam as Distribuidoras Contratadas, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

3.1.3. Não serão atribuídos lotes específicos ou pré-determinados de Cotas às Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Oferta, cabendo a todas as Instituições Participantes da Oferta, em conjunto, a distribuição da totalidade das Cotas, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na documentação da Oferta.

3.1.4. Comissão de Colocação das Cotas:

3.1.4.1. Pelos serviços de distribuição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta farão jus ao recebimento, nos termos do Contrato de Distribuição, a uma comissão bruta de distribuição das Cotas ("Comissão de Colocação das Cotas"), incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga pelos Investidores, correspondente ao percentual de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, aplicado sobre as Cotas efetivamente distribuídas pela Instituição Participante, assim entendidas como as Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores, desconsideradas as Cotas canceladas por quaisquer motivos, incluindo em virtude de falha na liquidação, caso não seja distribuído o Montante Mínimo da Oferta.

3.1.5. Comissão de Estruturação e Coordenação das Cotas:

3.1.5.1. A Coordenadora Líder fará jus, além da Comissão de Colocação das Cotas, ao recebimento de uma comissão de estruturação e coordenação da Oferta ("Comissão de Estruturação e Coordenação da Oferta"), incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga pelos Investidores, correspondente ao percentual de até 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo que deste percentual:

- (a) 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) será devida exclusivamente à Coordenadora Líder; e
- (b) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) poderá ser pago como comissionamento de performance discricionário, a ser definido e distribuído a exclusivo critério da Administradora, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, levando-se em consideração os esforços de distribuição da Oferta.

3.1.6. Todas as despesas gerais de estruturação e realização da Oferta, e colocação e distribuição das Cotas, incluindo, mas não se limitando, a: (i) despesas com publicações em periódicos; (ii) despesas com registro dos documentos do Fundo e da Oferta, nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados ao Fundo e à Oferta, conforme aplicável; (iv) taxa de registro junto à B3 e ANBIMA, se aplicável; (v) taxa de registro da Oferta junto à CVM; (vi) contratação de assessores legais e prestadores de serviços necessários para o bom e fiel cumprimento das obrigações aqui estabelecidas; e (vi) pagamento ou reembolso, conforme o caso, à Coordenadora Líder pelas despesas devidamente comprovadas relacionadas à Oferta, incluindo, sem limitação, despesas relativas às atividades de investor education viagens, estadia e alimentação dos representantes e diretores da Coordenadora Líder e despesas *out-of-pocket*, desde que limitado ao valor global de R\$ 43.500,00 (quarenta e três mil e quinhentos reais) para a Coordenadora Líder; serão pagas pela Coordenadora Líder e posteriormente reembolsadas pelos Investidores, sendo certo que referidas despesas estão incluídas no Custo Unitário de Distribuição e a soma de todas elas está limitada a 0,03% (dois centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota. Eventuais despesas que excederem tal limite serão integralmente arcadas pela Coordenadora Líder.

3.2. Procedimentos da distribuição

3.2.1. Os Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar ao Investidor : (i) o recebimento do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, (ii) que seu tratamento seja justo e equitativo com os demais Investidores, observado que, na distribuição das Cotas da 1ª Emissão no âmbito da Oferta, poderá fazer uso de suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, visando à diversificação de Investidores no Fundo, (iii) a adequação do investimento ao seu perfil de risco, e (iv) informação a respeito dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração devida, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

3.3. Demonstrativo dos Custos da Distribuição

3.3.1. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Comissões e Despesas (1) (5)	Custo (R\$) (2)	% em Relação ao Valor da Oferta (4)	Custo Unitário por Cota (R\$) (4)
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,21%	0,21
Assessoria Legal	110.000,00	0.07%	0.07
Publicações, apresentações a potenciais Investidores, viagens e impressão de documentos	43.500,00	0,03%	0.03
Taxa de Listagem B3	9.812,43	0,01%	0.01
Taxa de Distribuição B3	64,202.66	0.04%	0,04
Taxa de Análise B3	11,702.66	0.01%	0,01
Taxa Anbima	5.304,00	0,00%	0,00
Custo de registro em cartório	17.896,21	0,01%	0,01
Outras despesas	95.000,00	0.06%	0,06
Comissão de Colocação da Oferta (3)	2,700,000.00	1.80%	1.80
Comissão de Estruturação de Cotas (3)	1,125,000.00	0.7500%	0.75
TOTAL CUSTOS	4,499,732.32	3.00%	3.00

(1) Os custos da presente Oferta serão pagos pela Administradora e reembolsados pelos Investidores no âmbito da Oferta, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

(2) Valores estimados.

(3) A contratação da Coordenadora Líder atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração da Coordenadora Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 1ª Emissão.

(4) Valores com arredondamento de casas decimais.

(5) Os custos da tabela contemplam os valores dos tributos relativos às comissões e despesas.

Custo Unitário de Distribuição			
Preço de Aquisição (R\$)	Comissão de Colocação das Cotas (R\$) (*)	Demais Custos da Oferta (R\$)	Montante líquido para o Fundo (R\$)
103,00	1,80	1,20	100,00

(*) Os custos da presente Oferta serão pagos pela Administradora e reembolsados pelos Investidores no âmbito da Oferta, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento

da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. Valor considera o valor total por cota da Oferta da 1ª Emissão.

3.4. Relacionamentos

3.4.1. Relação do Fundo com a Coordenadora Líder da Oferta

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração recebida a título de distribuição das Cotas englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

Adicionalmente à remuneração recebida em decorrência da função de administração do Fundo, a Coordenadora Líder da Oferta fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação pelos subscritores das Cotas, englobada no Custo Unitário de Distribuição.

Além das remunerações acima mencionadas, a Coordenadora Líder não recebe quaisquer recursos diretamente do Fundo.

A Coordenadora Líder da Oferta não subscreverá Cotas da 1ª Emissão, sendo responsável pela colocação das Cotas da 1ª Emissão, sob regime de melhores esforços.

Tendo sido a Administradora a responsável também pela elaboração do estudo de viabilidade, recomendamos a leitura atenta ao fator de risco constante do item 5.26 deste Prospecto Preliminar (“Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade”) (página 54).

A contratação da Coordenadora Líder atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração da Coordenadora Líder (“Comissão de Estruturação da Oferta” e “Comissão de Colocação das Cotas”) serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 1ª Emissão.

3.4.2. Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

Além dos serviços relacionados ao presente Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo FII, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, ou cujas cotas sejam distribuídas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

3.4.3. Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Além dos serviços relacionados ao presente Fundo, o Custodiante presta ou poderá prestar serviços de custódia (qualificada ou não) de ativos a outros fundos de investimento, incluindo FII, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, ou cujas cotas sejam distribuídas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

3.4.4. Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados ao presente Fundo, o Escriturador presta ou poderá prestar serviços de escrituração de cotas a outros fundos de investimento, incluindo FII, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, ou cujas cotas sejam distribuídas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

3.4.5. Relacionamento entre o Auditor Independente e o Custodiante

Na data deste Prospecto Preliminar, o Auditor Independente presta ou poderá prestar serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo FII, para os quais o Custodiante presta serviços de custódia qualificada, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

3.4.6. Relacionamento entre o Auditor Independente e o Escriturador

Na data deste Prospecto Preliminar, o Auditor Independente presta ou poderá prestar serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo FII, para os quais o Escriturador presta serviços de escrituração de cotas, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

3.4.7. Relacionamento entre o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto Preliminar, o Custodiante presta ou poderá prestar serviços de custódia qualificada a outros fundos de investimento, incluindo FII, para os quais o Escriturador presta serviços de escrituração de cotas, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes. O Custodiante e o Escriturador são sociedades que pertencem ao mesmo grupo econômico, o que também não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforçamos que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo.

3.5. Contrato de estabilização de preços e garantia de liquidez

3.5.1. Não há e nem será constituído fundo ou celebrado contrato para estabilização de preços ou garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

4.1. Tributação do Fundo

Os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda, conforme dispõe o Artigo 16 da Lei nº 8.668/93, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários, CRIs e cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

Os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco tributário previsto no item 5 deste Prospecto Preliminar (Fatores de Risco) (páginas 46 a 58).

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo ficam isentos do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668/93.

Caso o limite citado acima for ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, deixando, portanto, de gozar da isenção tributária, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco tributário previsto no item 5 deste Prospecto Preliminar (Fatores de Risco) (páginas 46 a 58).

4.2. Tributação dos Investidores

O tratamento fiscal aplicável aos Cotistas no momento da realização da Oferta será o previsto para FII, nos termos da Lei nº 9.779/99 e da Lei nº 11.033/04, observadas as demais disposições regulamentares em vigor.

Os lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer Cotista,

sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no parágrafo acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; e
- II. Ter suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Ainda que atendidos os requisitos acima, o Cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do FUNDO, ou, ainda, o Cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, não terá direito à isenção prevista acima.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos termos acima. A Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na B3.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DESTA FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTEJAM ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Cotistas Não Residentes no Brasil: Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Não Residentes e que não residam em jurisdição de baixa ou nula tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento)

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Não Residentes residentes e domiciliados em jurisdição de baixa ou nula tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

IOF/Câmbio: Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Não obstante, a

alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

5. FATORES DE RISCO

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, 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.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais 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.

5.1. Riscos de liquidez

Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os FII sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5.2. Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

5.3. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

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

5.4. Risco de concentração de propriedade de Cotas

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

5.5. Riscos de concentração da carteira do Fundo

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

5.6. Risco operacional

Os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

5.7. Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas a Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas acima, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

5.8. Riscos de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

5.9. Risco de restrição na negociação

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

5.10. Risco relativos aos CRI

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos aqueles indicados no item 5.11 abaixo ("Riscos relativos ao setor imobiliário"), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

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

(i) *Riscos tributários*

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

(ii) *Risco relativos ao setor de securitização imobiliária e à securitizadora*

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

(iii) *Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI*

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Ainda, os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de Investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

(iv) Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

5.11. Riscos relativos ao setor imobiliário

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

(i) Risco de Desvalorização de Imóveis

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

(ii) Risco de alterações na lei do inquilinato

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

(iii) Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, 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 conseqüente rentabilidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Ainda, existe a possibilidade de aporte de recursos adicionais nos referidos empreendimentos pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Por fim, 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 aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo e, conseqüentemente ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iv) *Risco de Aumento dos Custos de Construção*

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

(v) *Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento*

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

(vi) *Risco de Vacância*

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

(vii) *Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis*

A variação de índices de inflação poderá afetar a remuneração dos Investidores dos FII que possuam como fonte de remuneração principal o aluguel de imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel.

(viii) *Risco de Sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas serão objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, poderá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas dos referidos FII para que os seus respectivos cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

(ix) *Risco de Desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público*

Há possibilidade de o governo federal desapropriar, parcial ou totalmente, os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um imóvel da carteira de investimento dos FII seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelos veículos investidos pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(x) *Risco de Regularidade dos Imóveis*

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xi) *Risco de Despesas Extraordinárias*

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

(xii) *Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis*

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

(xiii) *Riscos de Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais*

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

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

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

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

de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo e o valor de suas Cotas.

(xv) Risco de reclamação de terceiros veículos investidos pelo Fundo

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

5.12. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

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

5.13. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

5.14. Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá o sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como sere descredenciado, destituído ou renunciar à sua função, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

5.15. Riscos relativos aos imóveis

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

5.16. Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

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

5.17. Risco de desenquadramento do Fundo

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

Cotistas.

5.18. Risco de disponibilidade de caixa

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

5.19. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica - política governamental e globalização

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

5.20. Risco tributário

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas, (iv) desenquadramento das regras descritas no item 4 deste Prospecto Preliminar, Regras de Tributação (páginas 44 a 45), para gozo das isenções aplicáveis e (v) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

5.21. Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

5.22. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o

risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos.

5.23. Riscos jurídicos

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

5.24. Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

5.25. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas, bem como resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo por parte de seus Cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

5.26. Risco relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito desta 1ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADOS FUTUROS MÍNIMOS OU GARANTIDOS AOS INVESTIDORES.

5.27. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

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

5.28. Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas

do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

5.29. Risco de o Fundo ser genérico

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

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

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, tendo em vista que não há regulamentação da CVM nem decisões do colegiado da CVM que definem o que caracteriza situação de conflito de interesse efetivo ou potencial.

5.31. Risco da não colocação do Montante da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

5.32. Riscos de não distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à 1ª Emissão até o final do prazo de subscrição 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.

5.33. Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

(i) Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

(ii) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser

objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Preliminar. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar.

Eventual descumprimento por quaisquer das Distribuidoras Contratadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Distribuidoras Contratadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Distribuidoras Contratadas, 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 Distribuidora Contratada, 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) Distribuidora(s) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos.

(iii) Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Conseqüentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto Preliminar.

5.34. 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.

5.35. Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

As Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pela Administradora, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas inscritas até o seu encerramento.

5.36. Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados do Fundo, de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora 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.

5.37. Risco de investimento nos Ativos de Liquidez

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

5.38. Outros riscos

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

5.39. Informações contidas neste Prospecto Preliminar

Este Prospecto Preliminar 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 deste Prospecto Preliminar 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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Custodiante, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC.

5.40. Riscos Arelados aos Fundos Investidos

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

5.41. Riscos de Mercado

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

6. ADMINISTRADORA

6.1. Breve Descrição da Administradora e Coordenadora Líder

A administração do Fundo é realizada pela Administradora, na forma da Lei n.º 8.668/93, e da Instrução CVM 472, tendo sido indicado o Sr. Augusto Afonso Martins como Diretor Responsável.

A Administradora é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nestes anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Em 2007, foi adquirida pelo Credit Suisse, tornando-se a Credit Suisse Hedging-Griffo. Administra um volume superior a R\$ 170 bilhões por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas, segundo Ranking ANBIMA de Março de 2019. Em 2018, a Administradora foi apontada pela mídia especializada (Revista Euromoney) como o melhor Private Banking do Brasil, além de ser uma das maiores administradoras de recursos deste segmento.

A área de Investimentos Imobiliários da Administradora iniciou suas operações há mais de 10 (dez) anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Administradora possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial e recebíveis imobiliários. No fechamento de Maio de 2019, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava aproximadamente R\$ 3,60 bilhões (três vírgula sessenta bilhões de reais).

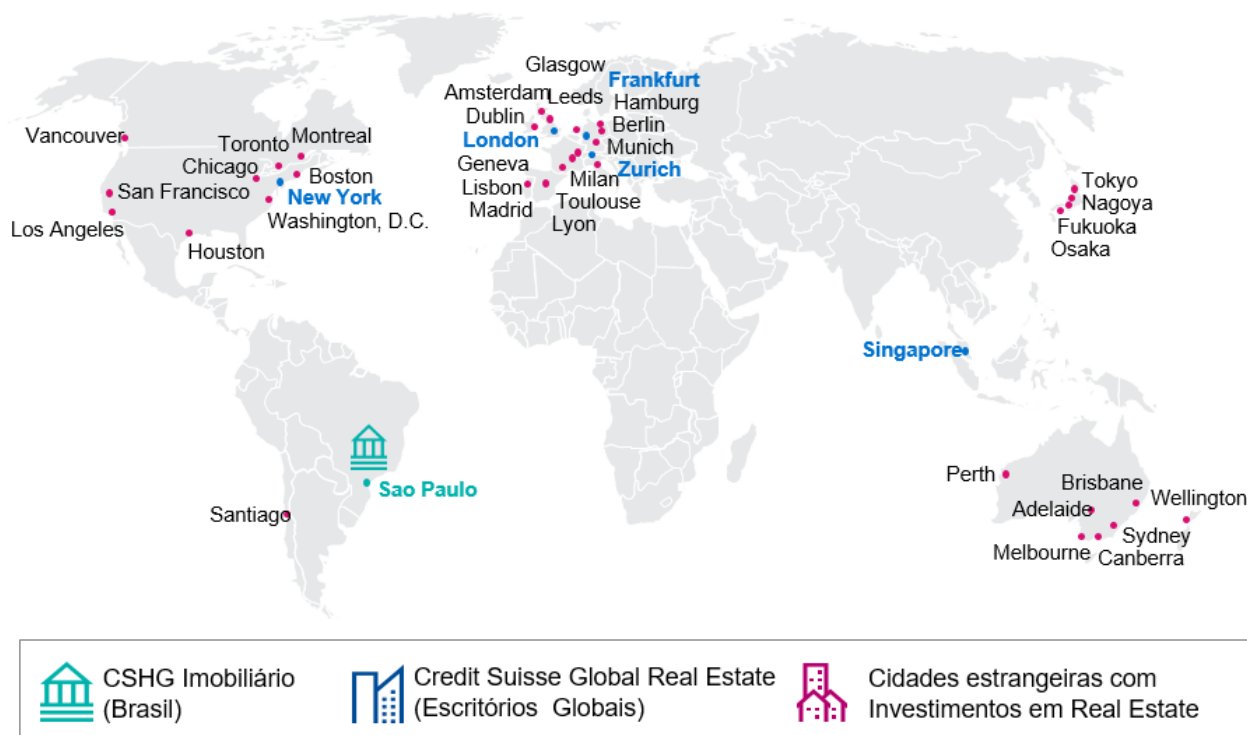
Os Fundos de Investimento Imobiliário administrados pela Administradora possuem a seguinte composição (em valor de mercado):

CSHG Real Estate Brasil - Overview



Além da Administradora, o grupo Credit Suisse possui atividade de gestão de ativos imobiliários em diversas jurisdições, possuindo (i) 47,2 bilhões de francos suíços sob sua gestão, (ii) mais de 1.300 (um mil e trezentos) empreendimentos nos portfólios, (iii) investimento em 18 (dezoito) países, (iv) histórico em *real estate* global desde 1938 quando o primeiro fundo foi lançado.

Abaixo tabela contemplando as principais localidades de atuação do grupo Credit Suisse:



6.2. Declarações da Administradora e Coordenadora Líder

A Administradora e Coordenadora Líder declara, nos termos do art. 56, *caput* e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM 400, que (i) este Prospecto Preliminar, incluindo o estudo de viabilidade econômico-financeira, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto Preliminar são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira integrante deste Prospecto Preliminar, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e do investimento no Fundo.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto Preliminar estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto Preliminar, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

7. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA

7.1. Os critérios para a elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo integra o presente Prospecto Preliminar como Anexo IV.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de resultados futuros.

8. IDENTIFICAÇÕES

8.1. Administradora e Coordenadora Líder da Oferta

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

CNPJ nº: 61.809.182/0001-30
Endereço comercial: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte)
Itaim Bibi, CEP 04542-000, São Paulo, SP

Diretor responsável pela administração do Fundo:

Nome: **Augusto Afonso Martins**
Telefone: +55 11 3701-6000
Website: www.cshg.com.br

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: **André Sarué**
Telefone: +55 11 3701-6000
Website: www.cshg.com.br
E-mail: list.imobiliario@cshg.com.br

8.2. Auditor Independente

Nome: **KPMG Auditores Independentes S.A.**
CNPJ nº: 57.755.217/0001-29
Endereço comercial: Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º a 12º andares, Vila São Francisco – São Paulo/SP
CEP 04711-904
Telefone: +55 11 3940-1500
Contato : Silbert Christo Sasdelli

8.3. Escriturador

Nome: **Itaú Corretora de Valores S.A.**
CNPJ nº: 61.194.353/0001-64
Endereço comercial: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500 – 3º andar
Itaim Bibi – São Paulo/SP
CEP 04310-030
Telefone: +55 11 3072-6248
Website: www.itaucorretora.com.br

8.4. Custodiante

Nome: **Itaú Unibanco S.A.**
CNPJ nº: 60.701.190/0001-04
Endereço comercial: Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa
Parque Jabaquara – São Paulo/SP
CEP 04344-902
Telefone: +55 11 3072-6248
Website: www.itaucustodia.com.br

8.5. Assessor jurídico da Oferta

Nome: **Lefosse Advogados**
Endereço comercial: Rua Iguatemi, nº 151, 12º andar, Itaim Bibi
Itaim Bibi – São Paulo/SP
CEP 01451-011
Telefone: +55 11 3024-6100
Contato: Roberto Zarour Filho
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto Preliminar estará disponível para os Investidores no endereço das Instituições

Participantes da Oferta, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites:

- o Coordenadora Líder: www.cshg.com.br (na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Fundos de Investimento Imobiliário” e em “CSHG IMOBILIÁRIO FOF FII”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- o Na CVM: www.cvm.gov.br (na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “CSHG IMOBILIÁRIO FOF FII” e clicar em “CSHG IMOBILIÁRIO FOF FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”); e
- o Na B3: www.b3.com.br (na página principal clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “CSHG IMOBILIÁRIO FOF FII – 1ª Emissão”).

Informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto à Coordenadora Líder, à CVM ou à B3.

Os Investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 46 a 58 deste Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

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

B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão

São Paulo

Rua XV de Novembro, n.º 275
Centro, São Paulo – SP
CEP 01010-010
Website: www.b3.com.br

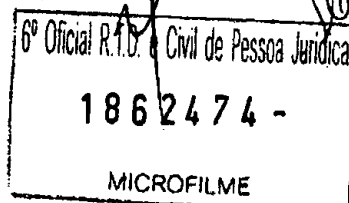
10. ANEXOS

10.1. Anexo I - Instrumento particular de constituição do Fundo

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO CSHG VALOR FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

A **CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.527, de 08 de novembro de 1990, qualidade de instituição administradora ("**Administradora**"), resolve o quanto segue.

- 1 Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 2 Determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado CSHG VALOR FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("**Fundo**").
- 3 Assumir as funções de administração do Fundo, incluindo a atividade de gestão da carteira do Fundo.
- 4 Determinar que a prestação dos serviços de auditoria do Fundo será realizada pela KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/ME 57.755.217/0001-29, com sede na rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105, 105, Torre A Andar 6 Parte Andar 7 Parte Andar 8 Parte Andar 11 Parte Andar 12 Parte, Vila São Francisco (Zona Sul), São Paulo - SP, CEP 04711-904, Brasil.
- 5 Determinar que a responsável pelo serviço de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será o ITAÚ UNIBANCO CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/ME 61.194.353/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133. Determinar que o serviço de custódia dos valores mobiliários e ativos integrantes da carteira do Fundo será realizado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/ME 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, São Paulo-SP, CEP 04344-902.
- 6 Determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado(a) para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. Augusto Afonso Martins, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.311.081-2 SSP/SP, e inscrito no CPF/ME nº 289.816.118-74, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte).
- 7 Determinar que a instituição intermediária líder responsável pela distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo ("**1ª Emissão**") será a própria Administradora, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de Cotas do Fundo ("**Coordenador Líder**"), na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM 472;
- 8 Aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("**Regulamento**");
- 9 Aprovar a 1ª Emissão, que conterá as seguintes condições:
 - 9.1 Número de Cotas: até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas ("**Cotas**").
 - 9.2 Valor das Cotas: valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.



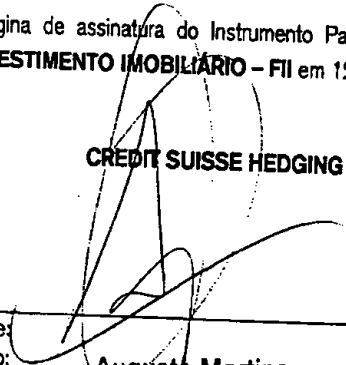
- 9.3 Número da Emissão: 1ª (primeira) emissão.
- 9.4 Número de Séries: série única.
- 9.5 Valor Total da Emissão: até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
- 9.6 Procedimento de Distribuição: as Cotas serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta", respectivamente).
- 9.7 Aplicação Inicial Mínima por Investidor: a aplicação inicial mínima de investimento por cada investidor será de 50 (cinquenta) cotas.
- 9.8 Público Alvo da Oferta: a Oferta será destinada a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, não havendo critérios diferenciados aplicáveis aos investidores, garantido a estes o tratamento igualitário e equitativo.
- 9.9 Prazo de Colocação: o prazo de colocação das Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de envio da comunicação de início da Oferta ("Período de Colocação").
- 9.10 Forma de Integralização: as Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação das Cotas a ser definida nos documentos da Oferta.
- 9.11 Distribuição Parcial: nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Oferta poderá ser encerrada caso seja atingido o montante mínimo para a manutenção da Oferta correspondente a 500.000 (quinhentas mil) cotas, no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), conforme recomendação da Administradora, sendo certo que (i) as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pelo Administrador, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral, e (ii) caso não seja subscrito referido montante, a 1ª Emissão será cancelada e o Fundo não entrará em funcionamento.
- 9.12 Custos relacionados à 1ª Emissão: Cada investidor que vir a subscrever Cotas no âmbito da 1ª Emissão, deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota, a ser estabelecido nos documentos da Oferta.
- 9.13 Negociação das Cotas: as Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e, após subscritas e integralizadas, somente poderão ser negociadas na B3. Será vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.
- 9.14 Demais termos e condições da Oferta: os demais termos e condições da Oferta e da 1ª Emissão serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2019.



[Página de assinatura do Instrumento Particular de Constituição do CSHG VALOR FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII em 12 de fevereiro de 2019]

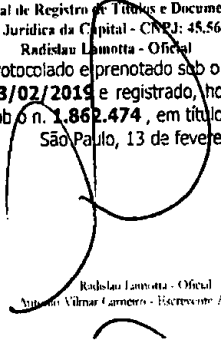
CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome: 
Cargo: **Augusto Martins**
Diretor

Nome: 
Cargo: **MARCO BACCARI DE GODOY**
Procurador

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1862474 -
MICROFILME

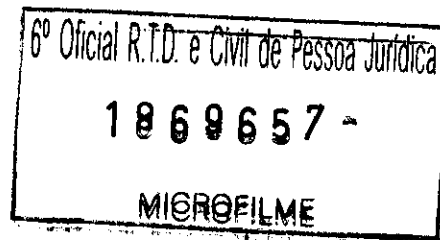


Emol.	R\$ 10.722,97	6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70 Rodrigo Lammotta - Oficial
Estado	R\$ 3.047,59	Protocolado e prenotado sob o n. 1.862.760 em 13/02/2019 e registrado, hoje, em microfilme
Sefaz	R\$ 2.085,90	sob o n. 1.862.474 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 564,37	São Paulo, 13 de fevereiro de 2019
T. Justiça	R\$ 735,93	
MPSP	R\$ 514,70	Rodrigo Lammotta - Oficial
Iss	R\$ 224,75	Antonio Vilmar Carneiro - Escrivão Autorizado
Total	R\$ 17.896,21	

Selos e taxas
Reconhecidos p/verba

Selo:

10.2. Anexo II - Regulamento vigente do Fundo



**REGULAMENTO DO
CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a vertical stroke.

São Paulo, 29 de maio de 2019.



ÍNDICE



CAPÍTULO I – DO FUNDO..... 3

CAPÍTULO II – DO OBJETO..... 3

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO..... 3

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 5

CAPÍTULO V – DAS COTAS 7

CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO 8

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 11

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL..... 11

CAPÍTULO IX – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 16

CAPÍTULO X – DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS..... 17

CAPÍTULO XI – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA..... 18

CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO 21

CAPÍTULO XIII – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA 23

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 23

CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO..... 23

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS..... 25

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.





**REGULAMENTO DO
CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Art. 1º - O **CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos no artigo 6º abaixo), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do **FUNDO**, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de Ativos.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** tem como rentabilidade alvo superar a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**IFIX**” e “**B3**”, respectivamente).

Parágrafo 2º - O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.527, de 08 de novembro de 1990, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**, e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.



Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 2º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 5º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, gestor e consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - Considerando que o **FUNDO** investe parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá estar previamente autorizada pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;



- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos, de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado inclusive pelo fluxo de rendimentos gerados pelo investimento nos Ativos, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** em investimentos que objetivem, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição, de Cotas de FII (conforme abaixo definidas); e (ii) auferir resultados com qualquer Ativo descrito no parágrafo 6º abaixo, caso os recursos do **FUNDO** não estejam alocados em ativos constantes no item "i" acima.

Parágrafo 2º - O investimento do **FUNDO** em Cotas de FII deverá representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO** em Cotas de FII, os seguintes critérios em relação à classificação/segmentos de atuação nos quais o FII (conforme abaixo definido) invista deverão ser respeitados no momento da aquisição, com os dados públicos mais recentes disponíveis, sendo certo de que este limite não deve ser considerado em conjunto e sim, separadamente e que, qualquer novo segmento criado pelos órgãos reguladores e/ou autorreguladores serão ajustados com base na essência dos ativos por ele detidos:

- I. até 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores (a) Agências; (b) Logística; (c) Lajes Corporativas; (d) Títulos e Valores Mobiliários ("TVM") que possuam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) em CRI (conforme abaixo definido) na data de aquisição; e (e) Shopping;
- II. até 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores (a) Educacional; (b) Hotel; (c) Híbrido; e (d) Residencial; e
- III. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores (a) Desenvolvimento; (b) Outros; (c) Hospitais e (d) TVM que possuam, no mínimo 50% em cotas de FII na data de aquisição.



Parágrafo 4º - O **FUNDO** poderá subscrever Cotas de FII em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Cotas de FII.

Parágrafo 5º - O **FUNDO** terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para atingir o mínimo descrito nos Parágrafos 2º e 3º acima e 7º abaixo, após este período, aplicar-se-ão as regras de desenquadramento e reenquadramento previstas nas normas gerais sobre fundos de investimento.

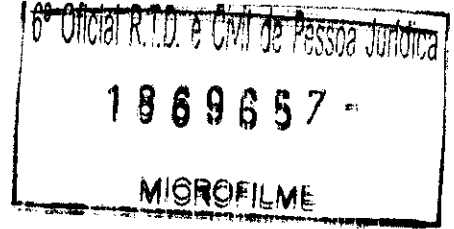
Parágrafo 6º - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO**, nos seguintes ativos abaixo listados (em conjunto "Ativos"), sem prejuízo da possibilidade de alocação nos Ativos de Liquidez definido no Parágrafo 10º abaixo:

- I. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("Cotas de FII" ou "FII");
- II. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI");
- IV. Letras Hipotecárias (LH);
- V. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;
- VI. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- VII. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

Parágrafo 7º - O investimento em CRI não deverá ultrapassar, no momento de sua aquisição, 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** e deverá atender, cumulativamente, a todos os seguintes critérios de elegibilidade a serem verificados também no momento de sua aquisição:

- I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value* - "LTV") máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);
- II. Prazo total de duração de no máximo 15 (quinze) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação; e
- IV. Restrição a investimento em CRI dos setores de loteamento e produção fabril.





Parágrafo 8º - Na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos, o **FUNDO** poderá vir a ter direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários em sua carteira de investimento. Nesta hipótese, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderão ser alienados pela **ADMINISTRADORA**, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas, considerando a oportunidade e conveniência da venda de tais ativos para os interesses do **FUNDO** e de seus cotistas.

Parágrafo 9º - Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do **FUNDO** deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997.

Parágrafo 10º - Os recursos do **FUNDO** que, temporariamente, não estiverem investidos nos Ativos acima, poderão ser aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO** ("Ativos de Liquidez").

Parágrafo 11º - O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no Parágrafo 10º acima para atender suas necessidades de liquidez

Parágrafo 12º - Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução da CVM nº 472/08, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08").

Art. 7º - A aquisição dos Ativos pelo **FUNDO** será realizada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, observado que os Ativos deverão ter sido emitidos em total conformidade com os requisitos estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

Art. 8º - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** poderá adquirir ativos independentemente de autorização específica dos cotistas.

Art. 9º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

CAPÍTULO V – DAS COTAS

Art. 10º - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das cotas o extrato expedido pela B3 em nome dos cotistas para as cotas custodiadas eletronicamente na B3.



Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º - Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Art. 11 - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

Art. 12 - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

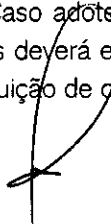
CAPÍTULO VI - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

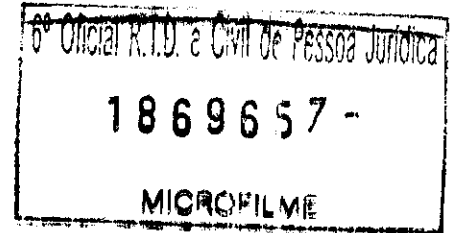
Art. 13 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em série única ("1ª Emissão"), por meio de uma oferta pública, na forma da Instrução CVM 400/03, sendo que a 1ª emissão terá aplicação mínima por investidor de 50 (cinquenta) cotas. A oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) cotas, no montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição, serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral. Cada investidor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 1ª Emissão, deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota, a ser estabelecido nos documentos da oferta pública das cotas da 1ª Emissão.

Art. 14 - As cotas de cada emissão serão objeto de ofertas de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável, respeitadas, ainda, as disposições da Instrução CVM 472/08, nos termos do previsto no respectivo suplemento ou prospecto, conforme aplicável.

Parágrafo 1º - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima no valor correspondente a 50 (cinquenta) cotas por emissão por investidor (exceto nos casos de exercício de Direito de Preferência), não sendo admitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 2º - Caso adote a subscrição parcial de cotas, a Assembleia Geral que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do **FUNDO**.





Parágrafo 3º - As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na regulamentação vigente.

Parágrafo 4º - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas exclusivamente na B3.

Parágrafo 5º - Conforme artigo 16, inciso II, deste Regulamento aos cotistas do **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência somente na subscrição de novas cotas a serem emitidas pelo **FUNDO**, de forma que não será assegurado o direito de preferência aos cotistas do **FUNDO** quando da negociação das cotas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente negociadas com terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 6º - A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Parágrafo 7º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, conforme alterada ("Instrução CVM 476/09"), aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 8º - A subscrição de cotas será feita por meio de boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização das cotas. Quando da subscrição das cotas e adicionalmente ao boletim de subscrição, o investidor deverá, para a respectiva oferta, atestar, por instrumento próprio ("Termo de Adesão"), que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento no **FUNDO**; (iv) da política de investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476/09, o investidor deverá assinar declarar que é investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 9º - A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de cota do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), a qual será arcada pelos subscritores das cotas no âmbito da subscrição primária das cotas.

Parágrafo 10º - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** dependem de prévio registro na CVM



dispensa de registro na CVM e serão realizadas por instituição(ões) intermediária(s) integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, respeitadas, ainda, as disposições da Instrução CVM 472/08, sendo certo que outras instituições poderão ser contratadas para participação da oferta e da distribuição pública de cotas.

Parágrafo 11º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do **FUNDO**. No entanto, os subscritores poderão arcar com os custos da distribuição da respectiva emissão, conforme termos e condições estabelecidos nos documentos das ofertas públicas de cotas do **FUNDO**.

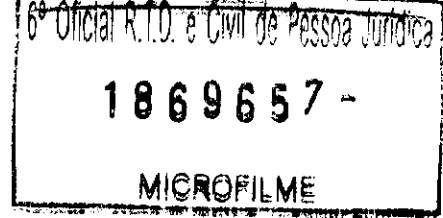
Art. 15 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista observadas as regras de tributação dispostas no Capítulo XV abaixo.

Art. 16 - Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis. A data-base dos direitos de preferência dos cotistas será informada na documentação de cada oferta pública de cotas do **FUNDO**;
- III. Na nova emissão, a possibilidade de cessão pelos cotistas de seu direito de preferência, entre os cotistas ou a terceiros, será determinada em cada oferta pública de cotas do **FUNDO**;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
- V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente; e
- VI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo Primeiro – Não obstante o previsto no Artigo 16 acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); (ii) 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**.





esteja investido em FIs no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da **ADMINISTRADORA** que deliberar a nova emissão de cotas e (iii) o valor da cota de emissão observe os critérios do art. 16, inciso I ("Capital Autorizado"), sendo certo que a emissão de novas Cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA** deverá ser realizada nos termos da legislação vigente, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM para o exercício do direito de preferência, conforme aplicáveis, cuja data-base será informada na documentação de cada oferta pública de cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - O **FUNDO**, observado o Parágrafo 2º abaixo, 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 deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 1º e 2º acima, a **ADMINISTRADORA** poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA** a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 4º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 5º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

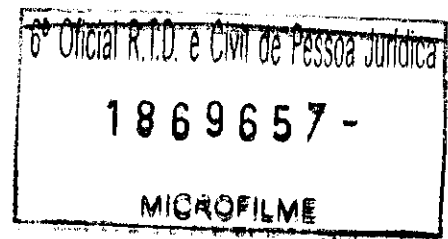
Parágrafo 6º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 1º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista no Parágrafo 3º, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 18 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;





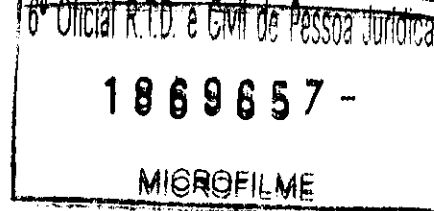
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre hipótese de aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA**;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;
- XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- XIII. Aumento da taxa de administração;
- XIV. Aprovar o desdobramento ou grupamento das cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e





telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, conforme aplicáveis.

Parágrafo 4º - As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do parágrafo 3º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 5º - A alteração referida item (iii) do parágrafo 3º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Art. 19 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

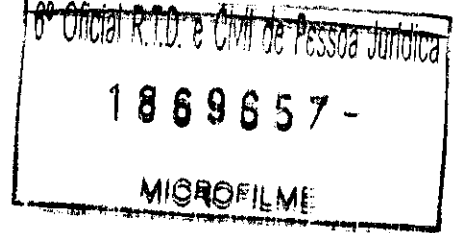
Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**.

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;





- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 19 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 19, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 21 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 18 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a



cada cotista para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de Consulta Formal.

Parágrafo 6º - O envio de informações por meio eletrônico previsto no Parágrafo 5º acima depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 7º - Os cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

Art. 22 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e



- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 23 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. A **ADMINISTRADORA**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA**;
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que 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, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

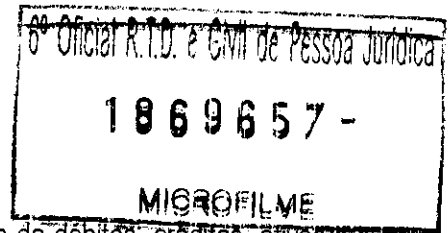
CAPÍTULO IX – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 24 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo





com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do Ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO X – DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Art. 25 – A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, caso o **FUNDO** tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, caso o **FUNDO** tenha até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente poderá exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da



ADMINISTRADORA, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

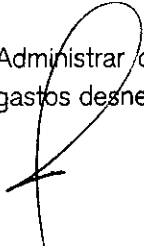
CAPÍTULO XI – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista do Regulamento;
- II. Providenciar, conforme o caso, a averbação no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.



- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
 - b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
 - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;



- XV.** Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
- XVI.** Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

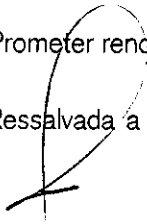
Art. 27 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (<http://www.cshg.com.br>) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 28 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO**



quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, gestor e consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e os representantes dos cotistas, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 29 - É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**

- I. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do **FUNDO**; e
- II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

CAPÍTULO XII - DA REMUNERAÇÃO

Art. 30 - Pela prestação dos serviços de administração, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Parágrafo 1º - Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia



útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao do encerramento da primeira distribuição de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Art. 31 - Será devida uma taxa de performance à **ADMINISTRADORA**, independentemente da Taxa de Administração prevista no Artigo 30 acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado e disposto nos parágrafos abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da **ADMINISTRADORA**, ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 2º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará na data de encerramento da primeira Oferta do Fundo, e se encerrará no último dia útil de dezembro de 2019.

Parágrafo 3º - A Taxa de Performance ("IP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CB_{corrigida} = cota base atualizada pela variação do IFIX no período.

CP = valor patrimonial da cota do **FUNDO**.

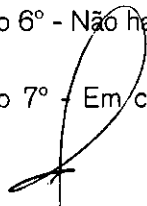
CP_{ajustada} = valor patrimonial da cota do **FUNDO** ajustada pela soma dos rendimentos do **FUNDO** apropriados e pelas amortizações do **FUNDO** realizadas no período de apuração, se houver.

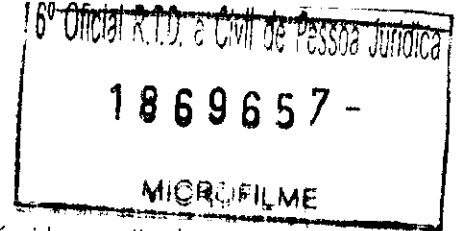
Parágrafo 4º - Caso CB_{corrigida} seja maior do que CP_{ajustada} não haverá cobrança de Taxa de Performance,

Parágrafo 5º - Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CP_{ajustada} e CB.

Parágrafo 6º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CP_{ajustada} for inferior a CB.

Parágrafo 7º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil





subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

CAPÍTULO XIII – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 32 - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 33 - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

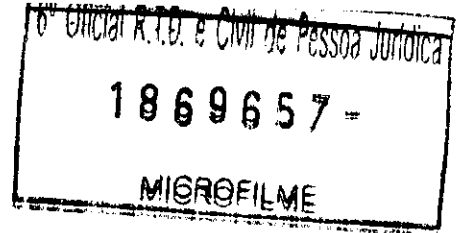
Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:

Art. 34 - Os rendimentos auferidos pela carteira do **FUNDO** não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto renda, de acordo com a Lei n.º 12.024/09.





Art. 35 - Os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Art. 36 - Caso o **FUNDO** aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO** em circulação, o **FUNDO** será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

Art. 37 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993

Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

Art. 38 - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e
- II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, não terá direito à isenção prevista no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA**, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas na alínea "(I)" do Parágrafo 1º e no Parágrafo 2º deste Artigo; já quanto à alínea "(II)" do Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento.

Art. 39 - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do **FUNDO** por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e



II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

Art. 40 - O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

CAPITULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 41 - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

Art. 42 - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias decorrente dos Ativos detidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído. A **ADMINISTRADORA** adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política está disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: www.cshg.com.br.

Art. 43 - Para fins do presente Regulamento, define-se como "dia(s) útil(eis)", (i) com relação a qualquer obrigação do **FUNDO** realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado nacional ou bancário ou aquele(s) dia(s) sem expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação do **FUNDO** que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (iii) quando a indicação de prazo contado por dia não vier acompanhada da indicação de "dia(s) útil(eis)", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

Art. 44 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.





**6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro

Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.869.657 de 29/05/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 29/05/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.870.051, tendo sido registrado sob nº 1.869.657 e averbado no registro nº 1.864.236 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 29 de maio de 2019

Antonio Vilmar Carneiro
Escrevente Autorizado

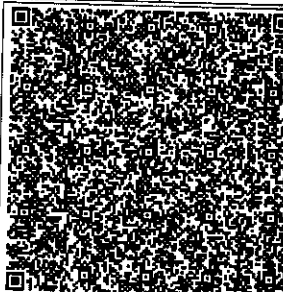
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 159,34	R\$ 45,42	R\$ 31,10	R\$ 8,40	R\$ 10,90
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 7,76	R\$ 3,34	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 266,26



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsps.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181817253563116



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1136544TIBD000023631DD19N

10.3. Anexo III – Declaração conjunta da Administradora e Coordenadora Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA COORDENADORA LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar, 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do Fundo e de coordenadora líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("CSHG", "Administradora" ou "Coordenadora Líder") do **CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.784.898/0001-22 ("Fundo"), o qual realizará a sua 1ª (primeira) oferta pública de distribuição primária de cotas ("Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise da CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), expor e declarar o quanto segue:

- (i) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") conterà, nas suas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante o todo o período da Oferta, são e serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400;
- (v) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 19 de junho de 2019.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Nome: Augusto Martins
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:



Mônica de Paiva Bezerra Velasco

DIRETOR

10.4. Anexo IV - Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

Anexo IV - Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão (“Oferta” ou “1ª Emissão”) do CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob nº 32.784.898/0001-22 (“Fundo” e “Estudo”) foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A, inscrita no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30, administradora do Fundo (“CSHG” ou “Administradora”).

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão da CSHG para o Fundo durante os próximos períodos. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A CSHG não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 1ª Emissão do Fundo.

1. O MERCADO IMOBILIÁRIO

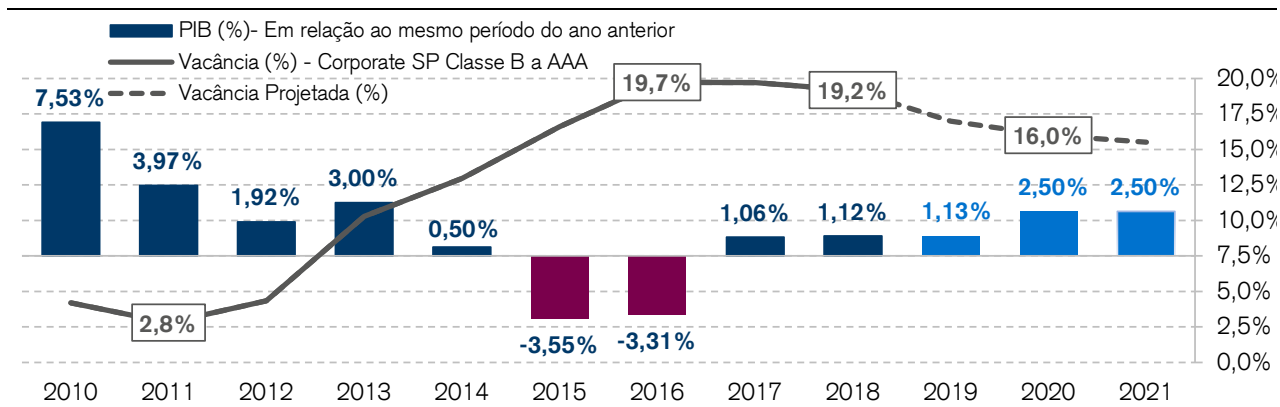
1.1. CENÁRIO MACROECONÔMICO E IMOBILIÁRIO

Durante os últimos 2 (dois) anos, foi possível verificar uma retomada da economia brasileira, refletida nos seus principais indicadores, tais quais: (i) aumento do PIB e sua projeção futura; (ii) redução dos juros e sua estabilização em número inferior a dois dígitos; (iii) inflação em patamar estável; (iv) dentre outros.

Aliada a tal retomada, e com base em perspectivas positivas para a economia, pode-se notar também uma maior demanda por locação de imóveis, contribuindo para o início de um possível novo ciclo do mercado imobiliário, seja na redução da vacância em todos os setores ou no aumento do preço de locação já visualizado em determinadas regiões.

O gráfico abaixo expõe de forma clara a relação histórica entre o PIB e o mercado imobiliário, bem como a perspectiva da CSHG para ambos. De forma geral, é possível verificar que, em momentos de PIB elevado, a taxa de vacância é menor, devido, em grande parte, à maior atividade empresarial.

PIB versus Taxa de Vacância de Escritórios - SP

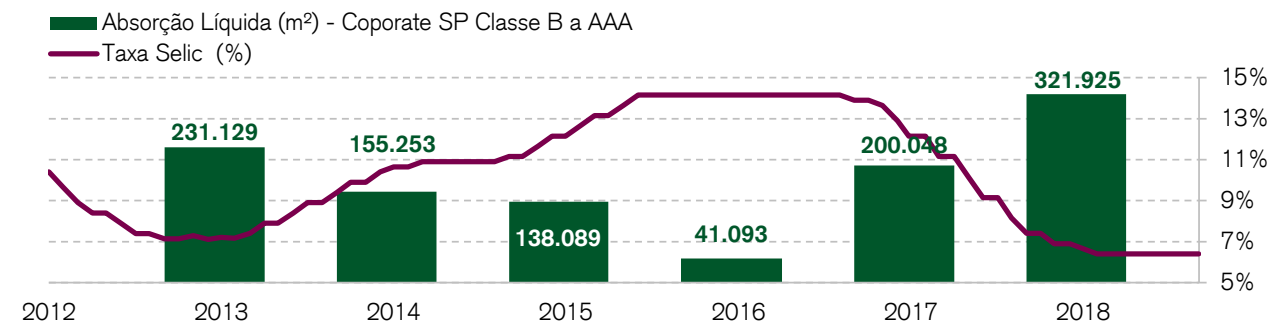


Fonte: CSHG, Quantum Axis, Boletim Focus de 31 de maio de 2019, IBGE e Buildings (Maio/2019).

A mesma relação também pode ser verificada caso considerarmos a Taxa Selic e a absorção líquida. Ou seja, em momentos de cenário econômico favorável, há maior contratação de funcionários e, por conseguinte, maior demanda por espaços para locação.

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

Taxa Selic e Absorção Líquida¹



Fonte: Quantum Axis, IBGE e Buildings (Maio/2019).

¹Representa a soma dos espaços ocupados e desocupados, em m², no período

1.2. PRINCIPAIS ESTRATÉGIAS

Se analisarmos cada estratégia imobiliária, individualmente, também é possível verificar uma aparente melhora nos indicadores de vacância e preços de locação, corroborando para a tese de início de possível novo ciclo imobiliário.

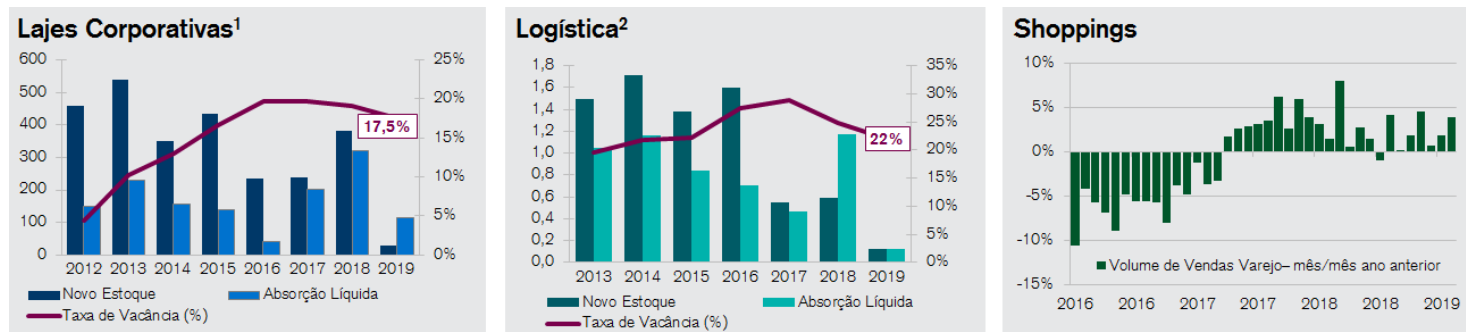
Sendo assim, em maior detalhe:

- Lajes Corporativas:** O baixo índice de novas entregas, aliado à possível maior demanda por escritórios comerciais, decorrente da melhora na atividade empresarial, já está se refletindo na redução da vacância e aumento do preço pedido médio dos aluguéis em determinadas regiões. Este cenário é principalmente visualizado em São Paulo, onde podemos observar uma nítida melhora em índices de vacância e preço em regiões nobres, seguido pelas regiões secundárias da cidade. Tal relação é verificada no gráfico abaixo.
- Logística:** O avanço do *e-commerce*, bem como a perspectiva de melhora da economia, vêm impulsionando a recuperação do setor. Nesse caso, destacam-se ativos próximos a grandes centros urbanos.
- Shoppings:** A perspectiva de retomada da economia, refletida no aumento do volume de vendas do varejo, impacta diretamente na melhora do mercado de shopping centers. Sendo assim, já é possível verificar aparente incremento em índices do setor, tais quais: (i) aluguel de mesmas lojas; (ii) aumento da taxa de ocupação; (iii) aumento em vendas; (iv) dentre outros.

Os gráficos abaixo resumem os principais indicadores referentes a cada setor, tornando possível verificar uma provável reversão do ciclo anterior de aumento de vacância:

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

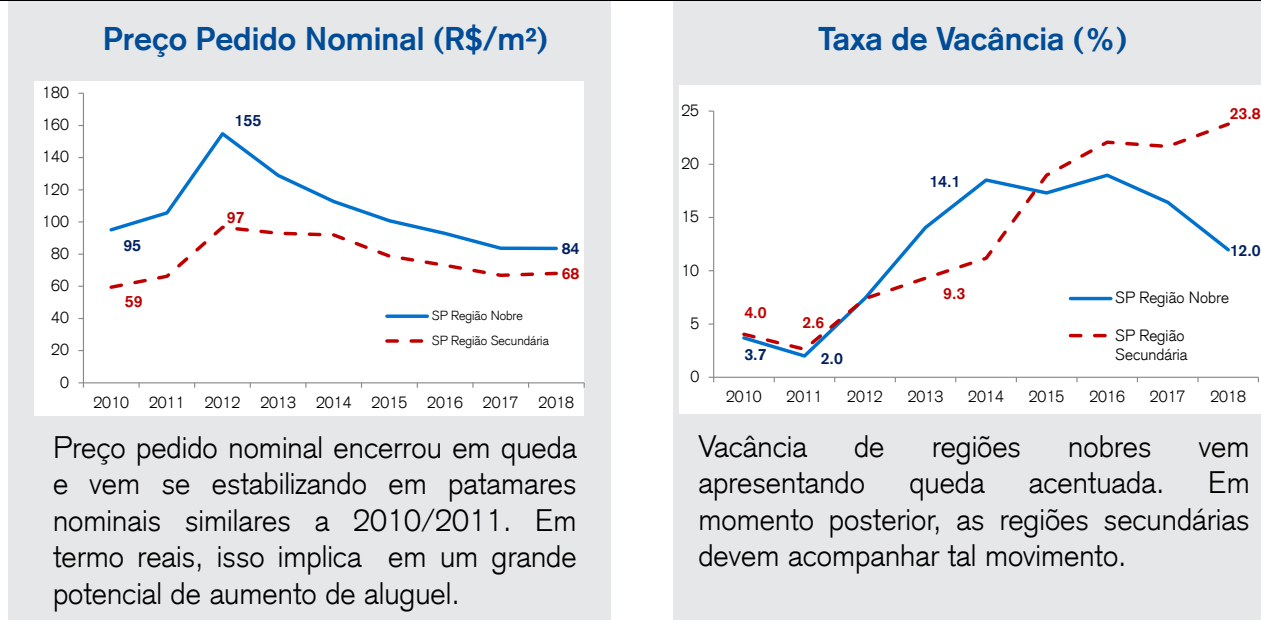
Principais Estratégias – Possível Novo Ciclo Imobiliário



Fonte: Buildings, IBGE (Maio/2019).

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

Lajes Corporativas SP¹ – Vacância e Preço Pedido por Região.



Fonte: Buildings (Maio/2019).

¹ Lajes corporativas classe B a AAA, em SP.

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

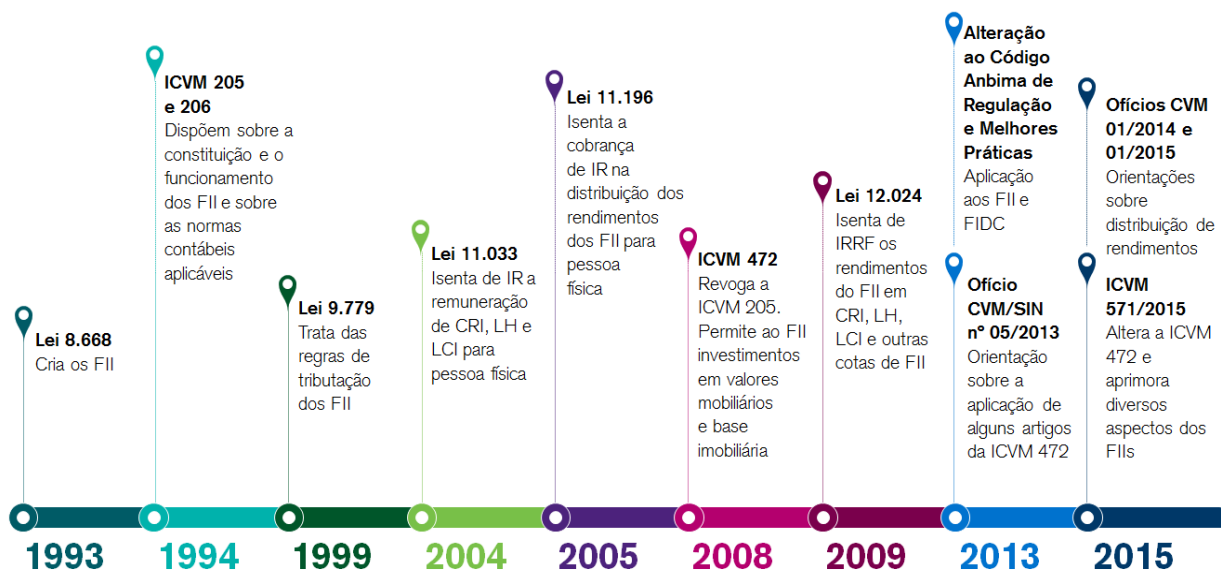
2. A INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FII”)

2.1. HISTÓRICO E BASE LEGAL

Os fundos de investimento imobiliário são fundos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, sejam eles direitos reais sobre bens imóveis ou títulos relacionados ao mercado imobiliário, tais quais letras de crédito imobiliário (LCI), cotas de outros FII, certificados de recebíveis imobiliários (CRI), dentre outros ativos previstos na legislação e na regulamentação.

Foram criados pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e, desde então, foram objeto de diversas outras leis e instruções que vieram a transformá-los numa classe de ativos cada vez mais procurada por investidores. Dentre as leis e instruções, podemos destacar: (i) Lei 11.196 de 21 de novembro de 2005, que trouxe a possibilidade de isenção de imposto de renda nos rendimentos distribuídos para pessoas físicas, desde que atendidas determinadas condições; (ii) Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/08, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), que passou a regulamentar a constituição, administração, distribuição, funcionamento e divulgação dos FII; (iii) a possibilidade de negociação das cotas em bolsa de valores; dentre outras.

Base Legal - Histórico



Fonte: CSHG e CVM

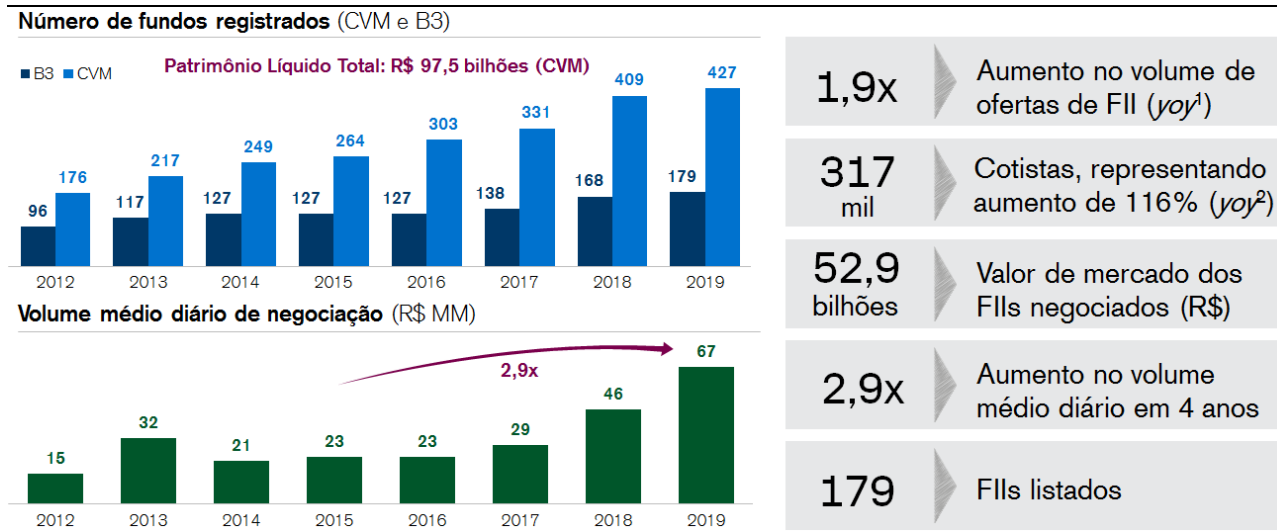
2.2. EVOLUÇÃO

Desde a sua criação, os FII vêm apresentando crescimento consistente em todos os seus indicadores, demonstrando que a indústria vem se consolidando cada vez mais como uma alternativa de investimento.

Esse crescimento pode ser verificado através do aumento no número de investidores de FII, quantidade crescente de fundos registrados na CVM e negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), aumento no volume médio diário de negociação, dentre outros.

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

A indústria de FIIs

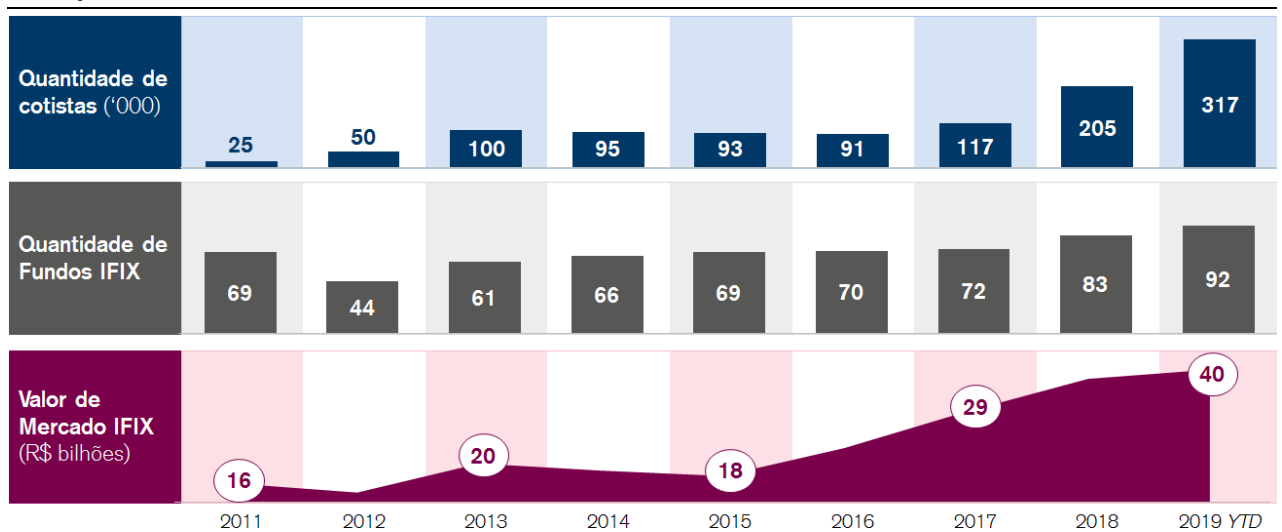


Fonte: CSHG, Boletim do Mercado Imobiliário B3 e Quantum Axis (Abril/2019)

¹yoy (year-over-year): comparativo ano contra ano, ou seja, considera-se dezembro/2017 a dezembro/2018

² Considerou-se de abril/2018 a abril/2019.

Evolução dos FIIs



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3, Quantum Axis e B3 (Abril/2019)

2.3. DESEMPENHO HISTÓRICO

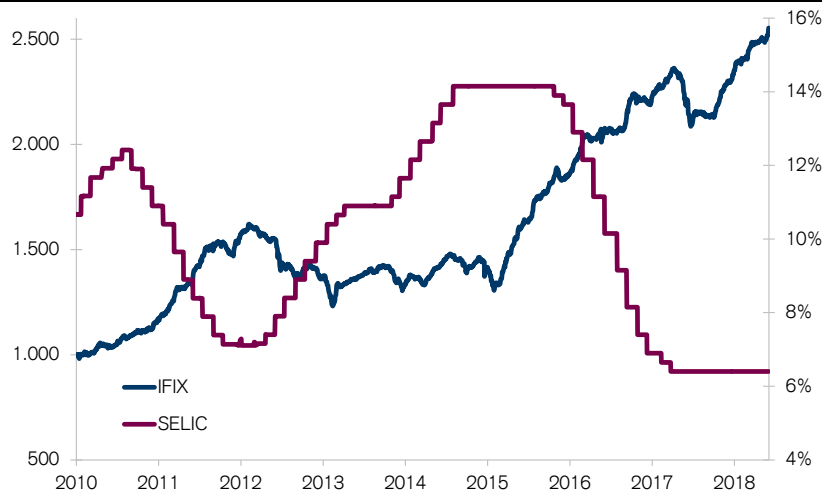
É importante destacar que, historicamente, os FII demonstram possuir uma correlação negativa em relação à Taxa Selic. Desse modo, em períodos de Taxa Selic elevada, é possível notar uma queda no investimento e performance dos FII, sendo que o inverso ocorre em períodos de Taxa Selic baixa.

No gráfico abaixo, verificamos tal relação ao compararmos a Taxa Selic com o índice IFIX¹. Este, por sua vez, atua como indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3, sendo resultado de uma carteira teórica de ativos elaborada de acordo com metodologia que leva em consideração valor de mercado e liquidez.

¹IFIX: Índice Fundos de Investimentos Imobiliários, da B3.

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

Taxa Selic versus IFIX



Fonte: Quantum Axis (Maio/2019)

Sendo assim, caso considerarmos a perspectiva futura da Taxa Selic, conforme Boletim Focus divulgado pelo Bacen em 31 de maio de 2019, é esperado que essa se mantenha em patamar inferior aos dois dígitos, o que deve corroborar para um crescimento sólido da indústria de FII nos próximos anos.

Por fim, comparando o desempenho do IFIX (desde o seu início, em 30 de dezembro de 2010, até 31 de maio de 2019) com o CDI e Ibovespa, notamos que os fundos imobiliários apresentaram retorno consistente e superior. De modo geral, a taxa média de retorno anual do IFIX, no período, foi de 11,8% (onze vírgula oito por cento), contra retorno de 10,17% (dez vírgula dezessete por cento) para o CDI Bruto e 4,09% (quatro vírgula zero nove por cento) para o Ibovespa.

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

2.4. FUNDO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

2.4.1. O MOTIVO

Após analisarmos os itens expostos anteriormente, é possível verificar que existe um momento aparentemente favorável para o investimento em FII, seja na (i) perspectiva macroeconômica (i.e. juros a patamares baixos, perspectiva de retomada da economia); (ii) nos fundamentos do mercado imobiliário (i.e. potencial redução de vacância nos próximos anos, possível retomada dos preços de locação); (iii) no crescimento aparentemente sólido da indústria de FIIs; e (iv) na perspectiva de crescimento de renda acima da inflação nos FII.

Dessa forma, elencamos abaixo os principais destaques do investimento em fundo de fundos imobiliários.

Motivo – Fundo de fundos imobiliários

Gestão Diversificada	O investimento em fundo de fundos torna possível a diversificação da carteira de FIIs e a possibilidade de ganhos exclusivos através de ofertas ICVM 476, <i>blocktrades</i> , dentre outros.
Gestão Profissional	Acompanhamento diário de mercado e oportunidades, viabilizando ganhos que dificilmente seriam possíveis caso o investimento fosse realizado diretamente.
Momento Macroeconômico	Expectativa de manutenção de juros em patamar inferior a dois dígitos e melhora de índice econômicos, como a taxa de desemprego e PIB, influenciam positivamente na retomada do mercado imobiliário.
Mercado Imobiliário	Já é possível verificar um novo ciclo imobiliário, com redução de vacância e retomada dos preços de aluguel e absorção líquida em várias classes de ativos imobiliários.
Mercado de FIIs	Possibilidade de ganho de capital e renda somados ao amadurecimento do mercado, vêm tornando a classe de ativos cada vez mais atrativa, o que pode ser visualizado no aumento do volume negociado, novas ofertas, crescimento no número de cotistas, dentre outros.

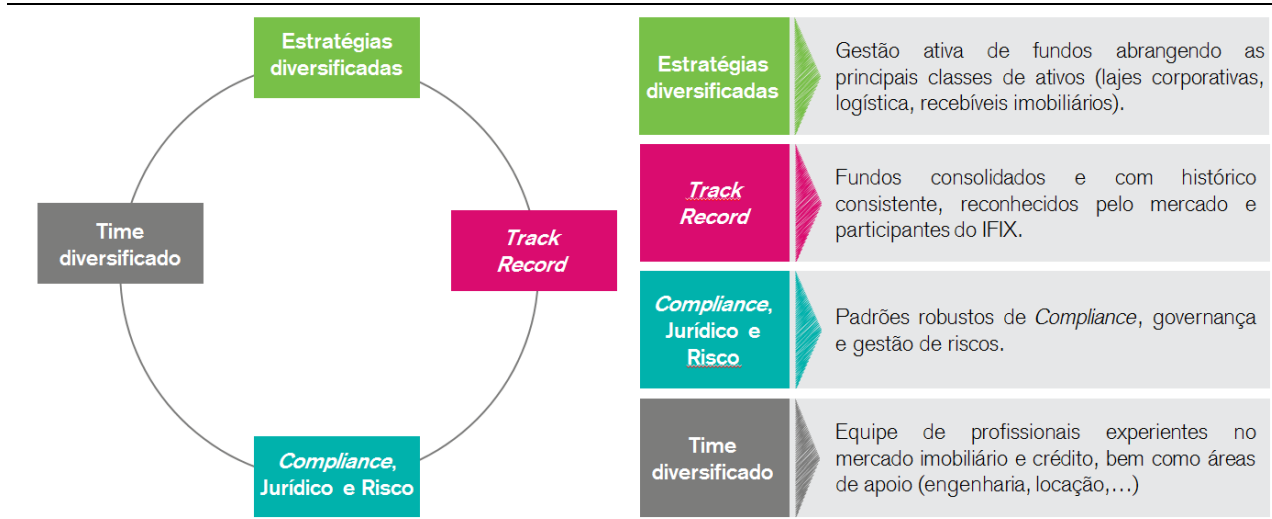
Fonte: CSHG

2.4.2. SOBRE A ADMINISTRADORA

A área de Investimentos Imobiliários da Administradora iniciou suas operações há mais de 10 (dez) anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Administradora possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial e recebíveis imobiliários. No fechamento de maio de 2019, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava aproximadamente R\$ 3,60 bilhões (três vírgula sessenta bilhões de reais).

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

Sobre a Administradora



3 METODOLOGIA E PREMISSAS CONSIDERADAS PARA ANÁLISE DE VIABILIDADE DA 1ª EMISSÃO

A análise considera a captação e alocação do Valor da Oferta, qual seja, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) não incluindo o Custo Unitário de Distribuição. Dessa forma, considerando uma curva de alocação dos recursos e o investimento em ativos previstos na política de investimentos, é possível projetar as receitas, despesas e o resultado do Fundo para um período de 48 (quarenta e oito) meses. As conclusões da análise serão apresentadas ao final deste Estudo.

As premissas abaixo listadas serviram como suporte para as projeções realizadas.

3.1. *Premissas macroeconômicas e IFIX*

- (i) Quando aplicável, foi considerado o CDI conforme curva de juros vigente à data da realização do Estudo e de acordo com o previsto no Boletim Focus, divulgado pelo Banco Central em 31 de maio de 2019;
- (ii) Quando aplicável, utilizou-se o IPCA como índice de inflação, em conformidade com o informado e projetado no Boletim Focus, divulgado pelo Banco Central em 31 de maio de 2019;
- (iii) Quando aplicável, foi utilizada a carteira teórica do IFIX referente ao segundo quadrimestre de 2019 (maio a agosto de 2019), divulgada pela B3.

3.2. *Premissas de alocação*

3.2.1. *Restrições e critérios previstos na Política de Investimentos*

A alocação dos recursos da 1ª Emissão deverá seguir os critérios e restrições previstos na Política de Investimentos do Fundo.

O Fundo poderá subscrever Cotas de FII em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Cotas de FII.

A política de investimentos a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do Fundo, nos seguintes ativos abaixo listados (em conjunto "Ativos"), sem prejuízo da possibilidade de alocação nos Ativos de Liquidez definidos abaixo:

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

- I. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“Cotas de FII” ou “FII”);
- II. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”);
- IV. Letras Hipotecárias (LH);
- V. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;
- VI. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- VII. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

O investimento do Fundo em Cotas de FII deverá representar, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em Cotas de FII, os seguintes critérios em relação à classificação/segmentos de atuação nos quais o FII (conforme abaixo definido) invista deverão ser respeitados no momento da aquisição, com os dados públicos mais recentes disponíveis, sendo certo de que este limite não deve ser considerado em conjunto e sim, separadamente e que, qualquer novo segmento criado pelos órgãos reguladores e/ou autorreguladores serão ajustados com base na essência dos ativos por ele detidos:

- I. até 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores (a) Agências; (b) Logística; (c) Lajes Corporativas; (d) Títulos e Valores Mobiliários (“TVM”) que possuam, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) em CRI (conforme abaixo definido) na data de aquisição; e (e) Shopping;
- II. até 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores (a) Educacional; (b) Hotel; (c) Híbrido; e (d) Residencial; e
- III. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado, individualmente, em cada um dos seguintes setores (a) Desenvolvimento; (b) Outros; (c) Hospitais e (d) TVM que possuam, no mínimo 50% em cotas de FII na data de aquisição.

O investimento em CRI não deverá ultrapassar, no momento de sua aquisição, 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo e deverá atender, cumulativamente, a todos os seguintes critérios de elegibilidade a serem verificados também no momento de sua aquisição:

- I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value* - “LTV”) máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);

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

- II. Prazo total de duração de no máximo 15 (quinze) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação; e
- IV. Restrição a investimento em CRI dos setores de loteamento e produção fabril.

O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para atingir o mínimo descrito nos parágrafos acima, após este período, aplicar-se-ão as regras de desenquadramento e reenquadramento previstas nas normas gerais sobre fundos de investimento.

Os recursos do Fundo que, temporariamente, não estiverem investidos nos Ativos, poderão ser aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Ativos de Liquidez”).

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no parágrafo acima para atender suas necessidades de liquidez

Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução da CVM nº 472.

Vale ressaltar que o Fundo não pode adquirir ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, ou fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pessoas a ela ligadas, nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, §§1º e 2º, da Instrução CVM nº 472.

3.2.2. Alocação por classe de ativo

Considerando as restrições e critérios previstos na Política de Investimentos, optou-se, neste Estudo, pela seguinte alocação dos recursos da 1ª Emissão: (i) 77% (setenta e sete por cento) em de Cotas de FII; (ii) 20% (vinte por cento) em CRI; (iii) 3% (três por cento) em Ativos de Liquidez.

As Cotas de FII foram divididas conforme sua classificação/segmentos de atuação. Deste modo, utilizando-se a carteira teórica do IFIX como referência, verificou-se o percentual que cada segmento representa do mesmo e quanto deveria representar da carteira do Fundo, com base nas perspectivas do Administrador para cada segmento.

Já quanto à alocação em CRI, os recursos foram divididos entre ativo pré-fixado e ativo pós-fixado, tendo por base as perspectivas de investimento vislumbradas pelo Administrador.

O Anexo I apresenta tabela que consolida os resultados da alocação.

3.2.3. Seleção da carteira teórica do Fundo (“Stock Picking”)

Possuindo como base a carteria teórica do IFIX, a Administradora selecionou 30 (trinta) fundos representativos da carteira do Fundo, de modo que fosse possível realizar as estimativas para este Estudo. Sendo assim, tendo como data-base maio de 2019, foi possível obter:

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

- (i) Volume médio diário de negociação referente aos últimos três meses, para cada fundo (“Volume Médio Trimestral”);
- (ii) *Dividend Yield*² médio dos últimos seis meses, anualizado, para cada fundo (“Dividend Yield Seis Meses”).

3.2.4. Curva de alocação dos recursos

Considerou-se, neste Estudo, que os recursos passarão a ser investidos a partir do mês de encerramento e liquidação da 1ª Emissão, ou seja, no mês 1 (um) do fluxo de 48 (quarenta e oito) meses projetado. Ainda, de modo a não influenciar o preço de mercado das Cotas de FII e levando em conta o prazo necessário para investimento em CRI, as seguintes premissas foram adotadas:

- (i) Cotas de FII: alocação limitada a 15% (quinze por cento) do Volume Médio Trimestral, referente aos fundos selecionados.
- (ii) CRI: alocação dos recursos em 60 (sessenta) dias, a partir do mês de encerramento e liquidação da 1ª Emissão.
- (iii) Caixa: investimento do saldo não investido em Cotas de FII e CRI, até atingir os percentuais informados no item 3.2.2.

Desta forma, é esperado que o Fundo atinja os percentuais indicados no item 3.2.2 em até 7 (sete) meses após o encerramento da 1ª Emissão.

3.3. Premissas de Receitas

3.3.1. Receita de Rendimentos de Cotas de FII

Para cálculo das receitas de rendimentos das Cotas de FII, foi utilizada a média do *Dividend Yield* Seis Meses referentes aos fundos selecionados, divididos pelo segmento de atuação.

Sendo assim, chegou-se numa média de *dividend yield* base, utilizada para alocação dos recursos nos primeiros 12 (doze) meses. Desse modo, a partir do 12º (décimo segundo) mês, considerou-se que este *dividend yield* base foi corrigido pelo IPCA acrescido de uma variação real, decorrente de melhora ou piora do mercado imobiliário e macroeconômico, resultando em incremento ou diminuição dos rendimentos distribuídos.

A tabela abaixo consolida o *dividends yields* utilizados neste Estudo. Vale destacar:

- (i) DY FUNDO: refere-se ao *dividend yield* médio anual esperado para o investimento no segmento de atuação, incorporando a correção de inflação mais variação real (exceção de TVM Recebíveis e TVM FoF) (“DY FUNDO”);
- (ii) DY BASE 6M: refere-se ao *dividend yield* médio anual esperado para o investimento no segmento de atuação, quando da aplicação inicial dos recursos nos primeiros 12 (doze) meses. (“DY BASE 6M”).

²*Dividend Yield*: Rendimentos distribuídos pelo fundo, dividido pelo valor de fechamento da cota na data de divulgação do rendimento, anualizado.

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

Segmento de atuação Anblma	ANO 1	ANO 2		ANO 3		ANO 4	
	DY BASE 6M	Var real (%)	DY FUNDO	Var real (%)	DY FUNDO	Var real (%)	DY FUNDO
Lajes Corporativas	5,8%	2%	6,1%	3%	6,5%	5%	7,1%
Logística	7,3%	2%	7,7%	2%	8,2%	2%	8,6%
Agências	8,1%	0%	8,5%	0%	8,8%	-25%	6,9%
Shoppings	6,9%	3%	7,4%	2%	7,8%	1%	8,2%
TVM Rec.	7,6%	0%	7,6%	0%	7,6%	0%	7,6%
Educacional	7,1%	1%	7,4%	1%	7,8%	1%	8,2%
Hotel	7,9%	1%	8,3%	1%	8,7%	1%	9,1%
Híbrido	5,7%	2%	6,1%	2%	6,4%	2%	6,8%
Residencial	-	1%	-	1%	-	1%	-
Desenvolvimento	-	1%	-	1%	-	1%	-
Outros	7,9%	1%	8,3%	1%	8,7%	1%	9,1%
Hospital	-	1%	-	1%	-	1%	-
TVM FoF	-	0%	-	0%	-	0%	-
		Inflação	4,0%	Inflação	3,8%	Inflação	3,8%
		Selic Meta	7,3%	Selic Meta	8,0%	Selic Meta	7,5%

Focus 31.05.2019

Dessa forma, para se chegar na receita de rendimentos de Cotas de FII, multiplicou-se o valor alocado por segmento de atuação, conforme exposto acima, pelo DY BASE 6M (Ano 1) e DY FUNDO (Ano 2, 3 e 4).

Vale ressaltar que, devido ao fato da carteira teórica do Fundo não possuir fundos nos segmentos Residencial, Desenvolvimento, Hospital e TVM FoF, os mesmos não tiveram receitas de rendimentos consideradas.

Por fim, a receita é líquida de imposto de renda, dada a isenção prevista em tal tipo de investimento.

3.3.2. Ganho de capital na venda de Cotas de FII

Neste Estudo, considerou-se ganho de capital na alienação de Cotas de FII, resultante da venda de 2,5% (dois e meio por cento) dos recursos alocados em Cotas de FII, mensalmente, a partir do 5^a (quinto) mês do encerramento da 1^a Emissão.

De forma geral, para cálculo do ganho de capital, utilizou-se a média de DY FUNDO menos a média de DY BASE 6M, ambos ponderados pela alocação e considerando o reinvestimento de principal.

Para cálculo da receita, considerou-se o resultado líquido de imposto de renda. Ou seja, foi descontada a alíquota de 20% incidente sobre o ganho de capital.

3.3.3 Receitas de CRI

Levando-se em conta (i) as perspectiva da Administradora referente às taxas a serem praticadas, (ii) as transações realizadas no mercado de CRI, (iii) e outros parâmetros de mercado publicados por empresas especializadas, chegou-se a valores de retorno estimados para esta classe de ativos.

Dessa forma, neste Estudo, considerou-se:

- (i) CRI Pré-Fixado: ativo indexado ao IPCA mais 6,5% (seis e meio por cento) ao ano;
- (ii) CRI Pós-Fixado: ativos indexado ao CDI mais 2% (dois por cento) ao ano.

A receita considerada é líquida de imposto de renda retido na fonte, considerando a isenção prevista em tal tipo de investimento.

Ressaltamos que na projeção das receitas não foi considerado nenhum ganho/perda com operações de venda de CRI no mercado secundário ou outras operações não-recorrentes.

3.3.4 Receita de Renda Fixa

Refere-se ao valor aplicado em Ativos de Liquidez. Desta forma, considerou-se que os recursos foram investidos em fundo de renda fixa indexado ao índice CDI.

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

A receita considerada é líquida de imposto de renda retido na fonte, utilizando-se a alíquota de 22,5% (vinte e dois e meio por cento). Ainda, considerou-se que, nos primeiros 12 (doze) meses, a receita líquida será equivalente a 90% (noventa por cento) do CDI.

3.4. Premissas de Despesas

3.4.1. Taxa de Administração e Performance

De acordo com disposto no Artigo 30 do Regulamento do Fundo, pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Sendo assim, utilizou-se a cota contábil e sua perspectiva de valorização como valores aproximados para o cálculo da taxa de administração.

Neste Estudo, não foi considerada a Taxa de Performance prevista no Artigo 31 do Regulamento do Fundo, uma vez que esta depende da variação do IFIX, conforme divulgado pela B3.

3.4.2. Outras despesas

Baseando-se em demais fundos do mesmo segmento de atuação, foi projetado um fluxo mensal de despesas constante, no valor de 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo. Esta estimativa compreende as seguintes despesas: (i) Custódia; (ii) Cetip; (iii) CBLC; (iv) Taxa de Fiscalização da CVM; (v) Taxas B3; (vi) Auditoria; (vii) Publicações; (viii) Advogados; (ix) Outros.

3.5. Tributação dos cotistas do Fundo

Considerou-se, para este Estudo, a isenção do imposto de renda nos rendimentos distribuídos pelo Fundo aos seus cotistas, tendo por base o disposto no Regulamento do Fundo.

4. Conclusão

Considerando a curva de alocação dos recursos captados, e tendo por base as premissas de receitas e despesas, foi projetado o resultado do Fundo para um período de 48 (quarenta e oito) meses, bem como a sua distribuição de rendimentos, *dividend yield* (cota base 100), TIR Real e TIR Nominal.

Os resultados são apresentados na tabela a seguir, de maneira consolidada:

Receita Total (Nominal)	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Receita Total	11.032.060	12.628.618	13.882.278	14.084.428
Receita FII	7.715.129	9.501.034	10.669.877	10.958.541
Receita Rendimento FII	6.866.641	8.228.302	8.526.655	8.772.934
Ganho de Capital FII (Líquido)	848.488	1.272.732	2.143.222	2.185.607
Receita CRI	2.555.872	2.884.409	2.946.388	2.876.173
Receita Renda Fixa (Líquido)	761.059	243.176	266.013	249.715
Despesas	(1.375.000)	(1.563.132)	(1.632.454)	(1.681.377)
Taxa de Administração	(1.100.000)	(1.250.505)	(1.305.963)	(1.345.102)
Outras Despesas	(275.000)	(312.626)	(326.491)	(336.275)
Resultado	9.657.060	11.065.487	12.249.824	12.403.051
Distribuição de Rendimentos	9.657.060	11.065.487	12.249.824	12.403.051
Distribuição de Rendimentos/cota	6,44	7,38	8,17	8,27
Número de Cotas	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000

Ainda, a tabela a seguir demonstra de forma concisa a composição do *dividend yield* nominal do Fundo:

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

Dividend Yield Nominal	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4
Receita Total	7,35%	8,42%	9,25%	9,39%
Receita FII	5,14%	6,33%	7,11%	7,31%
Receita Rendimento FII	4,58%	5,49%	5,68%	5,85%
Ganho de Capital FII (Líquido)	0,57%	0,85%	1,43%	1,46%
Receita CRI	1,70%	1,92%	1,96%	1,92%
Receita Renda Fixa (Líquido)	0,51%	0,16%	0,18%	0,17%
Despesas	-0,92%	-1,04%	-1,09%	-1,12%
Taxa de Administração	-0,73%	-0,83%	-0,87%	-0,90%
Outras Despesas	-0,18%	-0,21%	-0,22%	-0,22%
Resultado	6,44%	7,38%	8,17%	8,27%
Distribuição de Rendimentos	6,44%	7,38%	8,17%	8,27%
TIR Bruta Nominal*	11,33%	11,85%	10,71%	10,58%
TIR Bruta Real*	7,01%	7,55%	6,71%	6,59%

Considera-se a cota inicial de R\$ 100,00

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 1ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

São Paulo, 19 de junho de 2019.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
 na qualidade de Administradora do Fundo e Coordenadora Líder

Nome: Augusto Martins
 Cargo: Diretor

Nome: Bruno Margato
 Cargo: Procurador

As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura do prospecto e do regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor. Alocações/ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado.

* TIR Bruta Nominal: Taxa Interna de Retorno Bruta nominal no período; TIR Bruta Real: Taxa Interna de Retorno Real no período.

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

