

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA OITAVA EMISSÃO DO CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47
Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 146-5, em 8 de junho de 2010
Código ISIN: BRHGLGCTF004
Código de Negociação na B3: HGLG11
Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Logística
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
CEP: 04542-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo.



CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 11.728.688/0001-47 (“Fundo”), representado por sua administradora **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30 (“Administradora”), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, no mínimo, 128.214 (cento e vinte e oito mil, duzentas e quatorze) e, no máximo, 3.846.400 (três milhões, oitocentas e quarenta e seis mil e quatrocentas) cotas, observada a possibilidade de emissão de cotas adicionais em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), de sua 8ª (oitava) emissão, todas nominativas e escriturais (“Cotas” e “8ª Emissão”), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), cada uma com preço de emissão de R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e nove centavos), na data de integralização (“Valor de Emissão por Cota”, “Data de Integralização” e “Oferta”, respectivamente), totalizando a Oferta o valor de até:

R\$ 599.999.936,00*

(quinhentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais)

*O valor acima (“Valor da Oferta”) não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos unitários de distribuição da 8ª Emissão, no valor de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota subscrita, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.

A Oferta, realizada em regime de melhores esforços, será coordenada pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de coordenadora líder (“Coordenadora Líder”), e pela **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07 (“Coordenadora Contratada”) e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as “Coordenadoras”. A Coordenadora Líder poderá contratar outras instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários para participarem da distribuição das Cotas (“Participantes Especiais”) e, quando em conjunto com as Coordenadoras, as “Instituições Participantes da Oferta”, observado que a contratação das Participantes Especiais será realizada diretamente, sem a utilização de carta-convite.

As Cotas Remanescentes da 8ª Emissão (conforme definidas neste Prospecto), após o exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que subscrita a quantidade mínima de 128.214 (cento e vinte e oito mil, duzentas e quatorze) Cotas e atingido o valor mínimo de R\$ 20.000.101,86 (vinte milhões, cento e um reais e oitenta e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Valor Mínimo”), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400. Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas da 8ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas. Caso o Valor Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos previstos neste Prospecto.

A Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, até uma quantidade que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada (“Lote Adicional”) sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. Portanto, a opção de Lote Adicional, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 769.280 (setecentas e sessenta e nove mil, duzentas e oitenta) Cotas adicionais. Caso 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.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO E ORDENS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DESCRITO NO ITEM 7.29 (“PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”), NA PÁGINA 95, DESTE PROSPECTO. O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Aquisição”), não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionárias.

OFERTA	VALOR DE EMISSÃO (R\$)**	CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (R\$)**	PREÇO DE AQUISIÇÃO (R\$)**
Por Cota da 8ª Emissão	155,99	4,52	160,51
Volume da Oferta*	599.999.936,00	17.385.728,00	617.385.664,00

* Sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido). ** O Valor de Emissão por Cota, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição. *** O valor do Custo Unitário de Distribuição. **** Valor equivalente ao somatório do Valor de Emissão por Cota e do Custo Unitário de Distribuição.

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio de “Instrumento Particular de Constituição do Fundo” celebrado em 4 de março de 2010, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo-SP, sob o nº 1.606.996, em 5 de março de 2010, sendo que seu regulamento foi alterado pela última vez em 1º de setembro de 2021 (“Regulamento”).

A realização da 8ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 21 de fevereiro de 2022, conforme ata devidamente registrada perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, sob o nº 1.916.757, em 23 de fevereiro de 2022, por meio da qual foram aprovados os termos e condições da 8ª Emissão e a realização da Oferta.

O pedido de análise da Oferta foi requerido à CVM na data indicada no cronograma da Oferta, descrito no item 4.7 “Cronograma Estimado das Etapas da Oferta”, na página 72 deste Prospecto. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.385/76”), da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

A Oferta da 8ª Emissão de Cotas foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/[*], em [*] de [*] de 2022. Adicionalmente, a Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente desde 3 de janeiro de 2022 (“Código ANBIMA”).

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 85 A 102 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, 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.

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS E A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS NOVAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E, CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PROSPECTO SERÁ DISPONIBILIZADO NAS PÁGINAS DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS, BEM COMO NA PÁGINA DA CVM E DA B3 NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES E NO FUNDOS.NET.

A data do presente Prospecto Preliminar é 4 de março de 2022.

Coordenadora Líder e Administradora

Coordenadora Contratada



AVISOS IMPORTANTES

O investimento nas Cotas do Fundo 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 os Cotistas.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto Preliminar quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à Política de Investimentos do Fundo, bem como às disposições deste Prospecto Preliminar que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” nas páginas 85 a 102 deste Prospecto Preliminar.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar por meio de Termo de Adesão (conforme abaixo definido), que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, seja por via física ou eletrônica, e que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, dos fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, bem como da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, além de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou alienação de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para mais informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção “Regras de Tributação” nas páginas 104 a 109 deste Prospecto.

As Cotas do Fundo não possuem classificação de risco realizada por agência classificadora de riscos.

A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os Cotistas.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDOS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
1. RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO	18
2. SUMÁRIO DO FUNDO	39
2.1. HISTÓRICO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, EMISSÕES DE COTAS E DESDOBRAMENTO DE COTAS	39
2.1.1. Constituição e 1ª Emissão	39
2.1.2. Emissões anteriores:	39
2.1.3. 8ª Emissão	39
2.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	39
2.2.1. Base legal, prazo de duração e forma de constituição	39
2.2.2. Objeto	39
2.2.3. Cessão de Créditos	39
2.2.4. Sede e CNPJ	40
2.2.5. Histórico da Posição Patrimonial	40
2.2.6. Política de Investimentos	40
2.2.7. Grau de Liberdade da Administradora	40
2.2.8. Ativos imobiliários que podem ser adquiridos pelo Fundo	41
2.2.9. Critérios para Aquisição de Ativos	41
2.2.10. Critérios de Concentração da Carteira	42
2.2.11. Outros Prestadores de Serviços:	42
2.2.12. Derivativos	42
2.2.13. Aplicação do caixa	42
2.2.14. Distribuição de Resultados	42
2.2.14.1. Reserva de Contingência	42
2.2.15. Assembleia Geral de Cotistas e Quóruns de Deliberação	43
2.2.16. Características dos contratos de locação	43
2.2.17. Composição da Carteira	43
2.2.18. Ônus reais	43
2.2.19. Seguros	44
2.2.20. Representante dos Cotistas	44
2.2.21. Taxa de Ingresso e Saída	44
2.2.22. Restrições aos Cotistas	44
2.3. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	44
2.4. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	44
2.5. PERFIL DO FUNDO	45
2.5.1. Informações Principais	45
2.5.2. Alavancagem	45
2.5.3. Desenvolvimentos	46
2.5.4. Rentabilidade	48
2.5.5. Liquidez	49
2.5.6. Investimentos	50
2.5.7. Carteira de Investimentos Imobiliários	52
2.6. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	52

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	53
3.1. ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER	53
3.1.1. Breve Descrição da Administradora e Coordenadora Líder	53
3.2. COORDENADORA CONTRATADA	53
3.3. AUDITORES INDEPENDENTES RESPONSÁVEIS	54
3.4. ESCRITURADOR.....	54
3.5. ASSESSOR LEGAL DA OFERTA	54
3.6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....	54
3.7. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	55
4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	56
4.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA	56
4.1.1. Aprovação da Oferta	56
4.1.2. Valor da Oferta e Lote Adicional	56
4.1.3. Valor Mínimo.....	56
4.1.4. Distribuição Parcial	57
4.1.5. Valor da Emissão por Cota.....	57
4.1.6. Custo Unitário de Distribuição	57
4.1.7. Procedimento de Integralização das Cotas.....	57
4.1.8. Regime de Distribuição.....	57
4.1.9. Plano de Distribuição	58
4.2. DIREITO DE PREFERÊNCIA	58
4.3. PÚBLICO ALVO DA OFERTA	59
4.4. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	60
4.5. CONDIÇÕES E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO	61
4.5.1. Prazo de Distribuição	61
4.5.2. Investimento Mínimo	61
4.5.3. Procedimento de Alocação de Ordens:	61
4.5.4. Plano de Distribuição	62
4.5.5. Oferta Não Institucional	64
4.5.5.1. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	66
4.5.6. Oferta Institucional.....	66
4.5.6.1. Critério de Rateio da Oferta Institucional.....	68
4.5.7. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	68
4.5.8. Alocação e Liquidação da Oferta	69
4.5.9. Negociação e Custódia das Cotas no Mercado (B3)	70
4.6. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO.....	70
4.7. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	72
4.8. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	73
4.9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA.....	73
4.10. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO	74
4.11. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES	75
4.12. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA.....	75
4.13. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	76
5. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	77
5.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	77
5.1.1. Coordenadora Líder:	77
5.1.2. Coordenadora Contratada.....	77
5.1.3. Participantes Especiais.....	77

5.1.4. Comissão de Colocação das Cotas	77
5.1.5. Comissão de Estruturação e Coordenação da Oferta	78
5.1.6. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição:	78
5.2. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO	79
5.3. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ	80
5.4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	80
6. ESTUDO DE VIABILIDADE	84
7. FATORES DE RISCO	85
7.1. RISCO DE MERCADO	85
7.2. RISCO DE CRÉDITO	86
7.3. RISCO DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA DO FUNDO	86
7.4. RISCO DE LIQUIDEZ DAS COTAS	87
7.5. RISCO TRIBUTÁRIO NA DATA DESTE PROSPECTO	87
7.6. RISCO REGULATÓRIO	88
7.7. RISCO DE GOVERNANÇA	88
7.8. RISCO OPERACIONAL	88
7.9. RISCO JURÍDICO	89
7.10. RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO OU COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA	89
7.11. RISCO DE CONCENTRAÇÃO	90
7.12. RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE	90
7.13. RISCO DE DESENVOLVIMENTO/CONSTRUÇÃO DAS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	90
7.14. RISCO DE AUMENTO DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO	91
7.15. RISCO DE VACÂNCIA DOS IMÓVEIS	91
7.16. RISCO DE LANÇAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PRÓXIMOS AOS IMÓVEIS INVESTIDOS	91
7.17. RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS MAIS RELEVANTES EM CASO DE LOCAÇÃO	91
7.18. RISCO DE PRÉ-PAGAMENTO	92
7.19. RISCO DE SINISTRO	92
7.20. RISCO DE NÃO CONTRATAÇÃO DE SEGURO	92
7.21. RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DOS EMPREENDIMENTOS OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO	93
7.22. RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS	93
7.23. RISCO AMBIENTAL	93
7.24. RISCO DO USO DE DERIVATIVOS	94
7.25. RISCO RELACIONADO À POSSIBILIDADE DE O FUNDO ADQUIRIR ATIVOS ONERADOS	94
7.26. RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS DOS ATIVOS	94
7.27. RISCO DE O FUNDO SER GENÉRICO	94
7.28. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS DO FUNDO	95
7.29. RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA	95
7.30. RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS POR CONDIÇÕES EXTERNAS	95
7.31. RISCO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO	95
7.32. INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE	95
7.33. RISCO INERENTE AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	96
7.34. RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	96
7.35. RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS	96
7.36. RISCO DE COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO	97
7.37. RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DO ESCRITURADOR	97
7.38. RISCO RELATIVO AO INÍCIO DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS	97
7.39. RISCOS DO DESEMPENHO PASSADO NÃO INDICAR POSSÍVEIS RESULTADOS FUTUROS	97
7.40. RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES	97
7.41. RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	98
7.42. RISCO DE ALTERAÇÕES NA LEI DE LOCAÇÕES	98
7.43. RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL	98
7.44. RISCO DE OS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO NECESSARIAMENTE ESTAREM AVALIADOS A VALOR DE MERCADO	98
7.45. RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO	98
7.46. RISCO RELATIVO À EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA	98
7.47. RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	99
7.48. RISCOS RELATIVOS AO INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	99
7.49. RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO	99

7.50. EVENTUAL DESCUMPRIMENTO POR QUAISQUER DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DE OBRIGAÇÕES RELACIONADAS À OFERTA PODERÁ ACARREJAR SEU DESLIGAMENTO DO GRUPO DE INSTITUIÇÕES RESPONSÁVEIS PELA COLOCAÇÃO DAS COTAS, COM O CONSEQUENTE CANCELAMENTO DE TODOS OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU ORDENS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL, FEITOS PERANTE TAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA	99
7.51. RISCOS DE PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO RELACIONADOS AO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	100
7.52. RISCO RELACIONADO À CONCORRÊNCIA NA AQUISIÇÃO DE ATIVOS	100
7.53. RISCOS DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	100
7.54. RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS	101
7.55. RISCO RELACIONADO À PANDEMIA DO CORONAVÍRUS	101
7.56. RISCO DE DEPRECIAÇÃO DO INVESTIMENTO	101
7.57. RISCOS RELATIVOS À IMPOSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO E/OU DESENVOLVIMENTO DOS ATIVOS ALVO PELO FUNDO... ..	101
7.58. RISCOS RELATIVOS À LIQUIDEZ DE ATIVOS MOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO	101
7.59. RISCOS RELATIVOS AO DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS LOGÍSTICOS	102
7.60. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS	102
7.61. OUTROS RISCOS	102
8. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA.....	103
8.1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	103
8.2. INFORME ANUAL (ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472)	103
9. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO.....	104
9.1. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	104
9.1.1 Imposto sobre a Renda “IR”	104
9.1.2 Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários Financeiras - “IOF”	104
9.2. TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES	104
9.2.1 IMPOSTO SOBRE A RENDA “IR”	104
9.2.1.1. Cotistas Residentes no Brasil:	104
9.2.2. IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS “IOF”	106
9.2.2.1 IOF/Títulos	106
9.2.2.2 IOF/Câmbio	106
10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA.....	107
10.1. RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER DA OFERTA	107
10.2. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER COM A COORDENADORA CONTRATADA... ..	107
10.3. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER E O ESCRITURADOR (E CUSTODIANTE)	107
10.4. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE	108
10.5. RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E A COORDENADORA CONTRATADA DA OFERTA.....	108
10.6. RELACIONAMENTO ENTRE A COORDENADORA CONTRATADA E O ESCRITURADOR (E CUSTODIANTE).....	108
10.7. RELACIONAMENTO ENTRE A COORDENADORA CONTRATADA E O AUDITOR INDEPENDENTE.....	108
10.8. CONFLITO DE INTERESSES	109
11. ANEXOS	110
ANEXO I. ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A OFERTA	111
ANEXO II. INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO DO FUNDO.....	119
ANEXO III. DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	150
ANEXO IV. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA.....	152
ANEXO V. INFORMAÇÕES NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472	189
ANEXO VI. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES.....	194

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, conforme definido abaixo, 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.
“2ª Emissão”	A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
“3ª Emissão”	A 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo.
“4ª Emissão”	A 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
“5ª Emissão”	A 5ª (quinta) emissão de Cotas do Fundo.
“6ª Emissão”	A 6ª (sexta) emissão de Cotas do Fundo.
“7ª Emissão”	A 7ª (sétima) emissão de Cotas do Fundo.
“8ª Emissão” ou “Emissão”	A presente 8ª (oitava) emissão de, no máximo, 3.846.400 (três milhões, oitocentas e quarenta e seis mil e quatrocentas) Cotas do Fundo, as quais serão emitidas em série única e conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, totalizando o valor de até R\$ 599.999.936,00 (quinhentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, no valor de emissão de R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos) por Cota, o qual será acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
“Administradora”	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 1527, expedido em 8 de novembro de 1990, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, 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), Itaim Bibi.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	O “Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Oitava Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, observada a possibilidade de publicação, a exclusivo critério da Administradora, do Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação.
“Anúncio de Início”	O “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Oitava Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da

	Instrução CVM nº 400, observada a possibilidade de publicação, a exclusivo critério da Administradora, do Anúncio de Início em jornal de grande circulação.
“Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
“Auditor Independente”	A Grant Thornton Auditores Independentes, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conjunto 121, Torre 4, Cidade Monções, CEP 04571-900, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65.
“Aviso ao Mercado”	O “ <i>Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Oitava Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII</i> ”, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Coordenadoras, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, observada a possibilidade de publicação, a exclusivo critério da Administradora, do Aviso ao Mercado em jornal de grande circulação.
“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”	Banco Central do Brasil.
“Cap Rate”	Métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.
“CDI”	Certificados de Depósitos Interfinanceiros.
“CMN”	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
“Código ANBIMA”	O “ <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros</i> ”, vigente desde 3 de janeiro de 2022.
“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) da Administradora e Coordenadora Líder; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, na data indicada no cronograma da Oferta, descrito no item 4.7 (“Cronograma Estimado das Etapas da Oferta”), informando a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas Remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
“Comunicado de Resultado Final de Alocação”	Comunicado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) da Administradora e Coordenadora Líder; (c) das Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; (e) da CVM;

	e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, informando a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, a fim de informar se o Valor da Oferta foi atingido, se foi exercida a opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
"Contrato de Distribuição"	O <i>"Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Cotas da 8ª Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII"</i> , celebrado em 25 de fevereiro de 2022, entre o Fundo, a Coordenadora Líder e a Coordenadora Contratada, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
"Coordenadora Contratada"	A Coordenadora Contratada, conforme qualificada na capa desse Prospecto.
"Coordenadora Líder"	A Administradora, conforme qualificada na capa desse Prospecto.
"Coordenadoras"	A Coordenadora Líder e a Coordenadora Contratada, quando referidas em conjunto.
"Cotas"	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas das outras emissões do Fundo e as novas Cotas objeto da Oferta).
"Cotas Remanescentes"	São as novas Cotas, emitidas no âmbito da 8ª Emissão, não subscritas pelos titulares do Direito de Preferência durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.
"Cotistas"	Titulares de cotas de emissão do Fundo.
"Critérios para Aquisição de Ativos"	São os critérios que devem ser adotados pela Administradora para a aquisição de ativos pelo Fundo, previstos no Anexo I ao Regulamento e no item 2.2.9 ('Critérios para Aquisição de Ativos'), na página 41 deste Prospecto.
"Cronograma da Oferta"	É o cronograma indicativo da Oferta, descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto.
"Custo Unitário de Distribuição"	Significa o valor fixo, equivalente a até 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota subscrita. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor que vier a subscrever cotas no âmbito da 8ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por nova Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 8ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 5.2 ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição'), na página 79 deste Prospecto. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição não ser suficiente para

	arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data Base"	Significa o dia de divulgação do Fato Relevante sobre a data base, conforme cronograma da Oferta, descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto, sendo certo que, após o fechamento dos mercados nessa data, será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência bem como o número de Cotas que cada um poderá exercer.
"Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Data em que terá início o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma da Oferta, descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto.
"Datas de Liquidação"	A Data de Liquidação do Direito de Preferência e a Data de Liquidação da Oferta, quando referidas em conjunto.
"Data de Liquidação da Oferta"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta, indicada no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto, caso o Valor Mínimo da Oferta seja atingido.
"Data de Liquidação do Direito de Preferência"	Data da liquidação do exercício do Direito de Preferência, conforme indicada no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto.
"Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens"	Data na qual a Coordenadora Líder irá realizar o Procedimento de Alocação de Ordens, indicada no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto.
"DDA"	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
"Despesas Extraordinárias"	São consideradas despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, especialmente: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva.
"Dia Útil"	É (i) com relação a qualquer obrigação do Fundo realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo, 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.

“Direito de Preferência”	Direito de preferência para a subscrição e integralização de novas Cotas do Fundo, existente nos termos do inciso II do artigo 15 do Regulamento, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, verificada na Data Base.
“Distribuição Parcial”	Distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, desde que tenham sido subscritas Cotas em quantidade igual ou superior ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta. Em tal situação, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas.
“Empreendimentos Imobiliários”	São os empreendimentos imobiliários que, na data deste Prospecto, são objeto de investimento direto pelo Fundo, os quais se encontram listados no Estudo de Viabilidade, Anexo IV deste Prospecto.
“Encargos do Fundo”	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento e no item 2.3 (‘Despesas e Encargos do Fundo’), na página 44 deste Prospecto.
“Equipe de Gestão de Investimentos Imobiliários da Administradora”	É o departamento responsável pela análise, seleção e acompanhamento do <i>portfolio</i> de investimentos dos FII administrados pela Administradora.
“Escriturador”	O Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição financeira contratada pelo Fundo para manter as Cotas do Fundo em contas de depósito em nome de seus respectivos titulares, bem como responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.
“Estudo de Viabilidade”	Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira do Fundo e da Oferta, elaborado pela Administradora, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.
“Fator de Proporção para Direito de Subscrição de novas Cotas”	Fator de proporção para o cálculo do direito de preferência para subscrição de novas Cotas, equivalente a 0,18046851529, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
“Fundo”	O CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47.
“IGP-M”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituições Participantes da Oferta”	A Coordenadora Líder, a Coordenadora Contratada, bem como as Participantes Especiais, caso aplicável, quando todas estas referidas em conjunto.
“Instrução CVM nº 400”	Instrução da CVM nº 400, de 19 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Investidores”	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.

"Investidores Institucionais"	São os Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 e os Outros Investidores Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
"Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27"	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que realizem Ordens de Investimento durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo. Os Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 fazem jus à dispensa de formalização de: (i) boletim de subscrição, nos termos do art. 1º da Resolução CVM nº 27, e (ii) documento de aceitação referido no §1º do art. 2º da Resolução CVM nº 27, inclusive o Pedido de Subscrição.
"Investidores Não Institucionais"	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor. O valor máximo de Cotas que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a R\$ 999.895,90 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.028.869,10 (um milhão, vinte e oito mil, oitocentos e sessenta e nove reais e dez centavos), e que representa a quantidade máxima de 6.410 (seis mil, quatrocentas e dez) Cotas, por Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais fazem jus, nos termos do art. 1º da Resolução CVM nº 27, à dispensa de formalização de boletim de subscrição.
"Investimento Mínimo"	Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar Pedido(s) de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, de, pelo menos, 100 (cem) Cotas, ou seja, de R\$ 15.599,00 (quinze mil, quinhentos e noventa e nove reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 16.051,00 (dezesesseis mil e cinquenta e um reais), observado que a quantidade de Cotas efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no item 4.4 ('Distribuição Parcial'), na página 60 deste Prospecto, e no item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional'), na página 66 deste Prospecto.
"Investimentos Temporários"	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472, a aplicação dos recursos recebidos em razão do exercício do Direito de Preferência e/ou na Data de Liquidação da Oferta, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros, ou Relativas a Títulos e Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IPCA"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IR"	Imposto de Renda.
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.245/91", "Lei de Locações" ou "Lei do Inquilinato"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 11.033/04"	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lote Adicional"	Opção outorgada à Administradora do Fundo, de aumento à quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, até uma quantidade que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. Portanto, a opção de Lote Adicional, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 769.280 (setecentas e sessenta e nove mil, duzentas e oitenta) Cotas adicionais, perfazendo o valor adicional de R\$ 119.999.987,20 (cento e dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e sete reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
"MP nº 2.158-35/01"	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
"Oferta"	Oferta pública de distribuição primária de até 3.846.400 (três milhões, oitocentas e quarenta e seis mil e quatrocentas) Cotas da 8ª Emissão, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400, sem considerar a opção de Lote Adicional e observado o Valor Mínimo.
"Oferta Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
"Oferta Não Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
"Ordem de Investimento"	Significa a solicitação para subscrição de Cotas formalizada pelos (i) Cotistas, no âmbito do exercício do Direito Preferência, junto a uma única Instituição Participação da Oferta e em uma única modalidade, que contemplará a quantidade de Cotas a serem subscritas e o tratamento em caso de Distribuição Parcial, observadas as demais disposições relacionadas ao Direito de Preferência, previstas no item 4.2 ('Direito de Preferência'), na página 58 deste Prospecto; e (ii) pelos Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27, no âmbito da Oferta Institucional, junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada e em uma

	única modalidade, no âmbito da Oferta Institucional, que contemplará a quantidade de Cotas a serem subscritas, o tratamento em caso de Distribuição Parcial e a qualidade ou não de Pessoa Vinculada, observadas as demais disposições relacionadas à Oferta Institucional, previstas no item 4.5.6 ('Oferta Institucional'), na página 66 deste Prospecto.
"Outros Investidores Institucionais"	Entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM (que não sejam instituições financeiras ou equiparadas) e condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 que formalizem Pedido de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.051,89 (um milhão, cinquenta e um reais e oitenta e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.029.029,61 (um milhão, vinte e nove mil, vinte e nove reais e sessenta e um centavos), e que equivale a quantidade mínima de 6.411 (seis mil, quatrocentas e onze) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Os Outros Investidores Institucionais fazem jus, nos termos do art. 1º da Resolução CVM nº 27, à dispensa de formalização de boletim de subscrição.
"Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais"	Pedido de subscrição das novas Cotas no âmbito da Oferta, formalizado por Investidores Não Institucionais, junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Para os fins da Resolução CVM nº 27, uma vez que há dispensa da formalização dos boletins de subscrição, o Pedido de Subscrição a ser formalizado pelos Investidores Não Institucionais junto à respectiva Instituição Participante da Oferta: (i) conterá as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) conterá as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilitará a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) conterá termo de obtenção de cópia do Prospecto.
"Pedido de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais"	Pedido de subscrição das novas Cotas no âmbito da Oferta, formalizado por Outros Investidores Institucionais, junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, no âmbito da Oferta Institucional, observadas as demais disposições relacionadas à Oferta Institucional, previstas no item 4.5.6 ('Oferta Institucional'), na página 66 deste Prospecto. Para os fins da Resolução CVM nº 27, uma vez que há dispensa da formalização dos boletins de subscrição, o Pedido de Subscrição a ser formalizado pelos Outros Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada: (i) conterá as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) conterá as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de

	Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilitará a identificação dos Outros Investidores Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) conterá termo de obtenção de cópia do Prospecto.
"Pedido(s) de Subscrição"	O Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o Pedido de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais, quando referidos em conjunto.
"Período de Exercício do Direito de Preferência"	Período para exercício do Direito de Preferência, em que os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme indicado no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto.
"Período de Subscrição de Cotas Remanescentes"	Período no qual os Investidores deverão formalizar os seus Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, para aquisição das Cotas Remanescentes, conforme indicado no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto.
"Pessoas Vinculadas"	Para os fins da Oferta em referência, serão considerados como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35: (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) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(i)" a "(v)" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.
"Plano de Distribuição"	Plano de distribuição das Cotas, a ser observado pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos descritos no item 4.5 ('Condições e Plano de Distribuição'), nas páginas 61 a 70 deste Prospecto.
"Participantes Especiais"	Instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários que poderão ser contratadas pela Coordenadora Líder para participarem da distribuição das Cotas.
"Política de Investimentos"	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Regulamento e do item 2.2.6 ('Política de Investimentos') deste Prospecto, na página 40.

"Prazo de Distribuição"	O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos/ordens efetuados pelos Investidores ao término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, desde que seja observado o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto.
"Preço de Aquisição"	Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos), no total de R\$ 160,51 (cento e sessenta reais e cinquenta e um centavos) por Cota.
"Procedimento de Alocação de Ordens"	O procedimento de alocação dos Pedidos de Subscrição e das Ordens de Investimento conduzido pela Coordenadora Líder, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, dos Outros Investidores Institucionais e as Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.
"Prospecto Definitivo"	O <i>"Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII"</i>, a ser disponibilizado na data da divulgação do Anúncio de Início e após a obtenção do registro da Oferta junto à CVM.
"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"	Este <i>"Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII"</i>, disponibilizado na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM.
"Público Alvo"	Os Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) e os Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), em conjunto. Não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento.
"Regulamento"	Regulamento do Fundo, alterado pela última vez em 1º de setembro de 2021.

"Resolução CVM nº 11"	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
"Resolução CVM nº 27"	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
"Resolução CVM nº 35"	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.
"Taxa de Administração"	A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Termo firmado pela Coordenadora Líder e pelas Participantes Especiais para adesão ao Contrato de Distribuição.
"Valor da Oferta"	Até R\$ 599.999.936,00 (quinhentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), sem considerar a Opção de Lote Adicional. O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 8ª Emissão, equivalente ao percentual de até 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 8ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 5.2 ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição'), na página 79 deste Prospecto.
"Valor de Emissão por Cota"	Valor de emissão de cada Cota, que corresponde a R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), precificado com base no valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 41 (quarenta e um) meses precedentes à data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 21 de fevereiro de 2022, isto é, entre 31 de agosto de 2018 e 31 de janeiro de 2022, nos termos do artigo 15, inciso I do Regulamento. Tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.
"Valor Mínimo"	O valor mínimo da Oferta será de R\$ 20.000.101,86 (vinte milhões, cento e um reais e oitenta e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 128.214 (cento e vinte e oito mil, duzentas e quatorze) novas Cotas.

1. RESUMO CONTENDO AS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

Essa seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas novas Cotas. O potencial Investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na Seção 7 “Fatores de Risco” nas páginas 85 a 102 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas novas Cotas. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas novas Cotas.

Emissor	CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Administradora	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Coordenadora Líder	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Coordenadora Contratada	Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada pela Coordenadora Líder para participar da Oferta, em conjunto com a Coordenadora Líder.
Coordenadoras	A Coordenadora Líder e a Coordenadora Contratada, quando referidas em conjunto.
Instituições Participantes da Oferta	A Coordenadora Líder e a Coordenadora Contratada, bem como as Participantes Especiais, caso aplicável, quando todas estas considerados em conjunto.
Escriturador	Itaú Unibanco S.A.
Número de Ordem da Emissão	8ª (oitava) Emissão.
Número de Séries da 8ª Emissão	Série única.
Aprovação da Oferta	A 8ª Emissão foi aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 21 de fevereiro de 2022, conforme ata devidamente registrada perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, sob o nº 1.916.757, em 23 de fevereiro de 2022, por meio da qual foram aprovados os termos e condições da 8ª Emissão e a realização da Oferta.
Quantidade de Cotas da 8ª Emissão	No mínimo, 128.214 (cento e vinte e oito mil, duzentas e quatorze) e, no máximo, 3.846.400 (três milhões, oitocentas e quarenta e seis mil e quatrocentas) Cotas da 8ª Emissão, sendo que a Administradora do Fundo poderá optar por exercer a opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.
Quantidade de Cotas da 8ª Emissão caso seja exercido o Lote Adicional	No caso do exercício da opção de Lote Adicional, a quantidade de Cotas prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, atingindo uma quantidade adicional de até 769.280 (setecentas e sessenta e nove mil, duzentas e oitenta) Cotas adicionais. Caso seja exercida a totalidade do Lote Adicional, a quantidade total de Cotas da 8ª Emissão pode chegar a 4.615.680 (quatro milhões, seiscentas e quinze mil, seiscentas e oitenta) Cotas.

Valor de Emissão por Cota	O valor da emissão por Cota será de R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), precificado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 41 (quarenta e um) meses precedentes à data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de fevereiro de 2022, isto é, entre 31 de agosto de 2018 e 31 de janeiro de 2022, nos termos do artigo 15, inciso I do Regulamento. O Valor de Emissão por Cota não contempla o Custo Unitário de Distribuição, no valor de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota subscrita. Tal valor corresponde ao valor líquido que será recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores integralizarão o Preço de Aquisição, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
Custo Unitário de Distribuição	Ao preço de cada nova Cota será acrescido o valor fixo de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos), equivalente a até 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, para sua subscrição e integralização. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 8ª Emissão deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição por Cota, que será equivalente a um percentual fixo incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 8ª Emissão e o Valor da Oferta. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.
Preço de Aquisição	Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos), no total de R\$ 160,51 (cento e sessenta reais e cinquenta e um centavos) por Cota.
Valor da Oferta	Até R\$ 599.999.936,00 (quinhentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), sem considerar a opção de Lote Adicional. O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição.
Investimento Mínimo	Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, de, pelo menos, 100 (cem) Cotas, ou seja, de R\$ 15.599,00 (quinze mil, quinhentos e noventa e nove reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 16.051,00 (dezesseis mil e cinquenta e um reais).

	A quantidade de Cotas efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo em caso (i) de excesso de demanda e realização de rateio; e (ii) de Distribuição Parcial, no caso da escolha da modalidade proporcional.
	Não há.
Valor máximo para aplicação inicial na Oferta	No entanto, no âmbito da Oferta Não Institucional, serão aceitos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais até o valor máximo de R\$ 999.895,90 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.028.869,10 (um milhão, vinte e oito mil, oitocentos e sessenta e nove reais e dez centavos), e que representa a quantidade máxima de 6.410 (seis mil, quatrocentas e dez) Cotas, por Investidor Não Institucional. Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional, vide item 4.5.5 ('Oferta Não Institucional') nas páginas 64 a 66 deste Prospecto. Investidores que tenham interesse em adquirir quantidades superiores a 6.410 (seis mil, quatrocentas e dez) Cotas deverão aderir a Oferta Institucional. Para mais informações acerca da Oferta Institucional, vide item 4.5.6 ('Oferta Institucional') na página 66 deste Prospecto.
Direito de Preferência	Será garantido aos Cotistas do Fundo que estejam nessa condição na Data Base, conforme indicada no cronograma descrito na página 72 deste Prospecto, o direito de subscrever e integralizar as Cotas da 8ª Emissão, o qual poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 3.846.400 (três milhões, oitocentas e quarenta e seis mil e quatrocentas) Cotas da 8ª Emissão, dentro do prazo indicado no Cronograma da Oferta descrito na página 72 deste Prospecto. O Cotista que possua 1 (uma) cota do Fundo na Data Base tem o direito de subscrever e integralizar 0,18046851529 de Cotas da 8ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 8ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Direito de Subscrição de novas Cotas, equivalente a 18,046851529%. Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias. Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 ou o Escriturador (Itaú Unibanco S.A.), conforme o caso, observados os prazos previstos no cronograma descrito na página 72 deste Prospecto, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Preferência perante a B3, os Cotistas deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações; e (ii) para exercício do Direito de Preferência perante o Escriturador, os Cotistas deverão entrar em contato com a Central de

Atendimento a Investidores pelos telefones indicados a seguir: capitais e regiões metropolitanas 3003-9285, demais localidades 0800-7209285.

Os detentores do Direito de Preferência deverão, no ato de exercício do Direito de Preferência, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas indicadas pelo detentor do Direito de Preferência no momento de seu exercício, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas indicada no ato de exercício do Direito de Preferência; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta, assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

A liquidação das Ordens de Investimento para subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará na data indicada no cronograma descrito na página 72 deste Prospecto, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, não haverá prazo adicional para liquidação das Ordens de Investimento junto à B3 e/ou ao Escriturador, de modo que o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas Ordens de Investimento relativamente àquelas Cotas e tais ordens serão canceladas.

Caso a Oferta seja cancelada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, o detentor do Direito de Preferência que exerceu o Direito de Preferência terá devolvido os valores já liquidados, acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados de comunicado que informar a respeito do respectivo cancelamento. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercerem seu Direito de Preferência, indicaram: (i) que, em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata*

temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

O Cotista que exercer o seu Direito de Preferência receberá, na Data da Liquidação do Direito de Preferência, recibo de Cota que não será negociável. Tais recibos correspondem à quantidade de novas Cotas por ele adquirida e serão convertidos em Cotas depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do Direito de Preferência.

É importante destacar que os Cotistas que venham a não exercer o seu Direito de Preferência e/ou que exerçam o Direito de Preferência parcialmente terão as suas participações diluídas.

Para esclarecimentos adicionais e informações sobre o exercício do Direito de Preferência, vide item 4.2 ('Direito de Preferência') na página 58 deste Prospecto.

Será admitida a Distribuição Parcial caso captado o Valor Mínimo de R\$ 20.000.101,86 (vinte milhões, cento e um reais e oitenta e seis centavos), equivalente a 128.214 (cento e vinte e oito mil, duzentas e quatorze) Cotas. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Valor Mínimo.

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

Distribuição Parcial

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu Pedido de Subscrição de Cotas ou da sua Ordem de Investimento, conforme o caso, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas subscritas indicadas no Pedido de Subscrição ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, observada, ainda, a possibilidade de rateio; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas subscritas indicada no Pedido de Subscrição ou na Ordem de Investimento, conforme o caso; ou (iii) que

deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta, assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

Caso a Oferta seja cancelada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, o investidor terá devolvido os valores já liquidados, acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados de comunicado que informar a respeito do respectivo cancelamento. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que indicaram (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento, total ou parcial, conforme o caso, 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 de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

No caso de Distribuição Parcial, atingido o Valor Mínimo, caso os valores pagos pelos Investidores que confirmarem sua adesão à Oferta a título de Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para arcar com os custos relativos à Oferta, conforme descritos no item 5.2 ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição') deste Prospecto, na página 79, a Coordenadora Líder arcará com os referidos custos de distribuição.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.10 ('RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO OU COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA'), NA PÁGINA 89, DESTE PROSPECTO.

Prazo de Distribuição

O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

A Coordenadora Líder poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos/ordens efetuados pelos Investidores ao término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, desde que seja observado o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma descrito

	no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta') na página 72 deste Prospecto.
Regime de Distribuição	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança da Coordenadora Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das novas Cotas no âmbito da Oferta.
Ambiente da Oferta	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas por meio do ambiente da B3 e, portanto, a liquidação das cotas distribuídas no âmbito da Oferta será realizada na B3.
Negociação	As Cotas da 8ª Emissão serão negociadas no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3 após (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; (ii) a divulgação do anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª Emissões do Fundo seguirá seu curso normal. A este respeito, é recomendada a leitura do fator de risco "Risco relativo ao início de negociação das novas Cotas" previsto na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, na página 97. As cotas do Fundo são negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3 sob o código "HGLG11". Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. 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, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.
Forma de Subscrição e Integralização	Exceto pelas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, as novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na Data de Liquidação da Oferta. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as novas Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. A B3 não considerará quaisquer pedidos e/ou ordens enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA e/ou cancelados, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, não foi processado no sistema DDA, observado o disposto no item 4.5.4 ('Plano de Distribuição'), na página 62 e seguintes deste Prospecto.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição pelos Investidores, para a integralização das Cotas subscritas. Os Pedidos de Subscrição a serem formalizados pelos Outros Investidores Institucionais e pelos Investidores Não Institucionais são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização formalizado pelos Outros Investidores Institucionais e pelos Investidores Não Institucionais e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. Ainda, os Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 estão dispensados, nos termos do § 1º do art. 2º da Resolução CVM nº 27, da apresentação de documento de aceitação referido nos termos do §1º do art. 2º da Resolução CVM nº 27, inclusive o Pedido de Subscrição, sendo responsabilidade de cada Instituição Participante da Oferta verificar se o Investidor atende aos requisitos previstos na Resolução CVM nº 27 para fazer jus à dispensa de apresentação de documento de aceitação da Oferta e à formalização de tais Pedidos de Subscrição e a sua perfeita adequação à Resolução CVM nº 27 e demais regulamentações aplicáveis.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou da Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha não poderá ser realizada junto ao Escriturador e/ou a B3 posteriormente, sendo que tais Pedidos de Subscrição e/ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, serão automaticamente cancelados.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens, no âmbito da Oferta, conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, os Pedidos de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais e as Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta.

Os Investidores Não Institucionais formalizarão os seus Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais junto a uma única Instituição Participante da Oferta, que será responsável pelo envio de tal pedido via DDA, sendo certo que tais Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais poderão não ser atendidos em sua totalidade, em razão do procedimento de rateio que será realizado pela B3 na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, caso haja excesso de demanda na Oferta Não Institucional. O procedimento de rateio será realizado por meio da divisão igualitária e sucessiva das novas Cotas remanescentes destinadas à Oferta Não Institucional. Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, item 4.5.5 ('Oferta Não Institucional') nas páginas 64 a 66 deste Prospecto e item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 66 deste Prospecto.

Já os Outros Investidores Institucionais e os Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 formalizarão, respectivamente, os seus Pedidos de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais e suas Ordens de Investimento junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, sendo certo que a Coordenadora Líder realizará a alocação e rateio entre

	tais Investidores Institucionais de forma discricionária, caso necessário. Para mais informações sobre a Oferta Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, item 4.5.6 ('Oferta Institucional') na página 66 deste Prospecto e item 4.5.6.1 ('Critério de Rateio da Oferta Institucional') na página 68 deste Prospecto. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e/ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM 7.29 ('RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA') DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO.
Plano de Distribuição	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 a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outros aspectos de natureza comercial ou estratégica da Coordenadora Líder, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar que (i) o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) o investimento esteja adequado ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora Líder. Para mais informações sobre o plano de distribuição, veja o item 4.1.9 ('Plano de Distribuição'), na página 58 deste Prospecto.
Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e liquidação das Ordens de Investimento efetuadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, caso existam Cotas Remanescentes no âmbito da Oferta e/ou o exercício da opção de Lote Adicional, será iniciado o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, no qual o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar seu Pedido de Subscrição de Cotas ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Investimento Mínimo. Para mais informações, vide itens 4.5.6 ('Oferta Institucional') na página 66 e 4.5.5 ('Oferta Não Institucional') nas páginas 64 a 66 deste Prospecto.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição dos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Para os fins da Resolução CVM nº

	27, uma vez que há dispensa da formalização dos boletins de subscrição, o Pedido de Subscrição a ser formalizado pelos Investidores Não Institucionais junto à respectiva Instituição Participante da Oferta: (i) conterá as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) conterá as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilitará a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) conterá termo de obtenção de cópia do Prospecto. O valor máximo de Cotas que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a R\$ 999.895,90 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.028.869,10 (um milhão, vinte e oito mil e oitocentos e sessenta e nove reais e dez centavos), e que representa a quantidade máxima de 6.410 (seis mil, quatrocentas e dez) Cotas.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, que será iniciado após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme o cronograma da Oferta descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Pedido(s) de Subscrição. Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade, ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor máximo de até R\$ 999.895,90 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.028.869,10 (um milhão, vinte e oito mil, oitocentos e sessenta e nove reais e dez centavos), e que representa a quantidade máxima de 6.410 (seis mil, quatrocentas e dez) Cotas por Investidor Não Institucional. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das solicitações acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

	A B3 não considerará quaisquer Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais 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 dos Investidores Não Institucionais será a responsável por comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte o item 4.5.5 ('Oferta Não Institucional') nas páginas 64 a 66 deste Prospecto.
	No mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do número total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) serão destinados, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que a Administradora poderá aumentar, na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, a quantidade de novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Caso o total de novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, seja inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do número total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados e processados com sucesso pelo DDA serão integralmente atendidos, e as demais Cotas Remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Entretanto, caso o total de novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais exceda a quantidade prioritariamente destinada à Oferta Não Institucional, as novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão igualitária e sucessiva das novas Cotas remanescentes destinadas à Oferta Não Institucional, não sendo consideradas frações de novas Cotas. A Coordenadora Líder poderá, na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, manter a quantidade de novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. Na ocorrência de rateio, é possível que os Investidores Não Institucionais venham a receber Cotas em quantidades inferiores ao Investimento Mínimo. Para mais informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, veja o item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 66 deste Prospecto.
Investidores Institucionais	São os Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 e os Outros Investidores Institucionais. Entende-se por Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades abertas e fechadas de

previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que realizem Ordens de Investimento durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo.

Os Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 fazem jus à dispensa de formalização de: (i) boletim de subscrição, nos termos do art. 1º da Resolução CVM nº 27, e (ii) documento de aceitação referido no §1º do art. 2º da Resolução CVM nº 27, inclusive o Pedido de Subscrição.

Entende-se por Outros Investidores Institucionais as entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM (que não sejam instituições financeiras ou equiparadas) e condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 que formalizem Pedido de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.051,89 (um milhão, cinquenta e um reais e oitenta e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.029.029,61 (um milhão, vinte e nove mil, vinte e nove reais e sessenta e um centavos), e que equivale a quantidade mínima de 6.411 (seis mil, quatrocentas e onze) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Para os fins da Resolução CVM nº 27, uma vez que há dispensa da formalização dos boletins de subscrição, o Pedido de Subscrição a ser formalizado pelos Outros Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada: (i) conterá as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) conterá as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilitará a identificação dos Outros Investidores Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) conterá termo de obtenção de cópia do Prospecto.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as novas Cotas Remanescentes objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Coordenadoras, não sendo estipulados valores máximos de investimento para os Investidores Institucionais, observados os procedimentos previstos no item 4.5.6 ('Oferta Institucional') na página 66 deste Prospecto.

Não obstante, no âmbito da Oferta Institucional, os Outros Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas devem investir valor igual ou superior a R\$ 1.000.051,89 (um milhão, cinquenta e um reais e oitenta e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de

	R\$ 1.029.029,61 (um milhão, vinte e nove mil, vinte e nove reais e sessenta e um centavos), que equivale a quantidade mínima de 6.411 (seis mil, quatrocentas e onze) Cotas por Outro Investidor Institucional pessoa física ou jurídica.
Critério de Rateio da Oferta Institucional	Caso os Pedidos de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais e as Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 excedam o total de novas Cotas Remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, a Coordenadora Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária. A Coordenadora Líder atenderá aos Investidores Institucionais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário. Para mais informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Institucional, veja o item 4.5.6.1 ('Critério de Rateio da Oferta Institucional') na página 68 deste Prospecto.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, o Investidor que subscrever Cotas receberá, na Data da Liquidação da Oferta, recibo de Cota que não será negociável. Tais recibos correspondem à quantidade de novas Cotas por ele adquirida e serão convertidos em Cotas depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas da 8ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à variação do CDI, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A

	LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.29 (‘RISCO DE PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA’), NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da Oferta em referência, serão considerados como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35: (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) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(v)” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.
Registro na CVM	O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM na data indicada no cronograma da Oferta, descrito no item 4.7 (‘Cronograma Estimado das Etapas da Oferta’), na página 72 deste Prospecto. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/[•], em [•] de [•] de 2022.
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das novas Cotas realizada pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pela Coordenadora Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400. Com base (i) nas ordens decorrentes do exercício do Direito de Preferência; (ii) nas ordens recebidas pela B3 (referentes às ordens dos Investidores Não Institucionais) e (iii) nas ordens recebidas dos

Investidores Institucionais, a Coordenadora Líder, na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Valor da Oferta foi atingido; e (iii) haverá emissão de Cotas do Lote Adicional. Diante disso, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu valor final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, a Coordenadora Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER ITEM 4.5.8 ('ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA) NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO.

A Coordenadora Líder poderá requerer a CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Coordenadora Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias.

**Alteração das Circunstâncias,
Revogação ou Modificação,
Suspensão ou Cancelamento
da Oferta**

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser disponibilizado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante da Oferta com a qual sua ordem foi realizada e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em cancelar suas Ordens de Investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o

respectivo registro; e (ii) 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, prazo 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.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter a declaração de aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da data da respectiva revogação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor formalizou seu Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores 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 Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, referentes aos valores restituídos serão cancelados.

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais.

Público Alvo

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 11.

	Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Investimento Mínimo	Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar Pedidos de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, de, pelo menos, 100 (cem) Cotas, ou seja, de R\$ 15.599,00 (quinze mil, quinhentos e noventa e nove reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 16.051,00 (dezesesseis mil e cinquenta e um reais), observado que a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no item 4.4 ('Distribuição Parcial'), na página 60 deste Prospecto, e no item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional'), na página 66 deste Prospecto.
Declaração de Inadequação	O investimento nas Cotas do Fundo 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, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário 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 dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "7. Fatores de Risco", nas páginas 85 a 102 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. 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.

	Os Investidores que adquirirem Cotas nesta 8ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais Cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 8ª Emissão em Cotas.
Rendimentos	Durante o período em que os recibos de Cotas da 8ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à variação do CDI, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Liquidação até a divulgação do anúncio da remuneração, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários.
Publicidade	Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 8ª Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos <i>websites</i> da Administradora – https://imobiliario.cshg.com.br/, das demais Instituições Participantes da Oferta (quando aplicável), da CVM – www.cvm.gov.br, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, observada a possibilidade da Administradora, a seu exclusivo critério, publicar anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, em jornal de grande circulação.
	Os recursos a serem obtidos com a 8ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo. Os recursos que serão captados com a presente Oferta <u>não possuem destinação específica</u>, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, assim como para a realização do desenvolvimento do empreendimento investido indiretamente pelo Fundo (Itupeva Fase I, conforme descrito no item 5.2 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto).
Destinação dos Recursos	Não obstante, na presente data, o Fundo possui exclusividade para a negociação ou está em processo de diligência de imóveis desenvolvidos e para desenvolvimento, sendo que a descrição deles está abordada nos itens 5.1. ('Ativos Prontos') e 5.2. ('Ativos para Desenvolvimento') do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto. Adicionalmente, o Fundo firmou Propostas de Compra e Venda ou outros contratos preliminares com os vendedores de tais ativos. Devido às cláusulas de confidencialidade previstas nas Propostas de Compra e Venda dos demais ativos, as demais condições do negócio serão divulgadas aos investidores oportunamente, por meio de Fato Relevante e relatórios a serem disponibilizados pela Administradora em seu <i>website</i>. Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição dos ativos mencionados acima não sejam celebrados e/ou alguma das condições precedentes e/ou resolutivas de tais instrumentos venha a não ser implementada, o Fundo não irá adquirir um ou mais ativos alvo. Em tal

situação, o Fundo utilizará os recursos captados por meio da Oferta – e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais ativos alvo, na aquisição de ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos, assim como de ativos financeiros.

Independentemente do volume de recursos captados no âmbito da Oferta, a Administradora dará prioridade à aplicação de tais recursos no desenvolvimento do ativo denominado Itupeva Fase I, sendo a curva de desembolso descrita no item 2.5.3. ('Desenvolvimentos'), na página 46 deste Prospecto.

Nesse sentido, vale mencionar que o Fundo possui em caixa (na data base de fechamento de janeiro de 2022 aproximadamente R\$ 253 milhões (duzentos e cinquenta e três milhões de reais)), recursos suficientes para arcar com o saldo financeiro das obrigações previstas nos instrumentos firmados referentes à conclusão do desenvolvimento do empreendimento Itupeva Fase I (cujo investimento remanescente é de aproximadamente R\$ 107 milhões (cento e sete milhões de reais)).

No entanto, devido ao cronograma para realização do referido desenvolvimento, é possível que o Fundo opte por usar os recursos do caixa na realização de outros investimentos que a Administradora entenda mais interessantes, de forma que, em tal situação, parte dos recursos captados no âmbito da Oferta poderão ser utilizados na realização do referido desenvolvimento.

Ainda, apenas a título explicativo, vale mencionar que o desenvolvimento do empreendimento Itupeva Fase II (descrito no item 5.2. do Estudo de Viabilidade) tem início previsto após a entrega e locação do Itupeva Fase I, de forma que não é possível afirmar se tal desenvolvimento será realizado com recursos do caixa, com recursos captados por meio da presente Oferta ou com recursos que o Fundo venha a obter de outra forma no futuro (por meio de novas oferta, venda de ativos, entre outros), de forma que tal empreendimento não foi descrito no item 8 do Estudo de Viabilidade, que prevê diferentes cenários para a rentabilidade esperada do Fundo.

Não obstante, se por qualquer motivo os recursos não sejam suficientes para a aquisição dos ativos descritos no Estudo de Viabilidade e/ou para a realização do desenvolvimento do Itupeva Fase I (e, futuramente, do Itupeva Fase II), ou ainda, caso a captação não seja concluída, a Administradora poderá, visando a realização dos investimentos pretendidos, utilizar o caixa do Fundo ou optar pela realização de uma nova oferta pública de cotas e/ou na venda de ativos, sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

Os recursos referentes ao Valor da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo e para a realização dos investimentos necessários ao desenvolvimento do empreendimento Itupeva Fase I (e eventualmente, no futuro, do empreendimento Itupeva Fase II), sendo certo que eventual saldo do Valor da Oferta poderá ser aplicado em ativos imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo ou, ainda, em ativos financeiros.

No entanto, caso seja captado o Valor da Oferta e um ou mais ativos alvo não seja(m) adquirido(s), outros ativos imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que a Administradora identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo.

Ainda, caso seja captado o Valor da Oferta, acrescido da opção de Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros ativos imobiliários, adicionalmente aos ativos alvo.

Para mais informações, vide o item 7.57 ('Riscos relativos à impossibilidade de aquisição e/ou desenvolvimento dos ativos alvo pelo Fundo'), na página 101 deste Prospecto.

Não existem ativos cuja aquisição possa caracterizar conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

NA DATA DESTE PROSPECTO, EXCETO PELAS PROPOSTAS DE COMPRA E VENDA MENCIONADAS ACIMA (AS QUAIS CONSTITUEM CONTRATOS PRELIMINARES E NÃO VINCULANTES), O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER OUTRO INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER OUTROS INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

	Para mais informações, veja o item 5.4 ('Destinação dos Recursos'), na página 80 deste Prospecto.
Excesso de Demanda	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 ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, de Cotas de Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400. Em tal hipótese, o Investidor poderá receber uma quantidade de Cotas inferior ao Investimento Mínimo.
Direitos, vantagens e restrições das Cotas	Os direitos, vantagens e restrições das Cotas estão detalhadamente descritos no item 4.8 ('Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas') deste Prospecto, na página 73.
Taxa de ingresso e taxa de saída	Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Fatores de Risco	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "7. FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 85 a 102 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Informações Adicionais	Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta deverão ser obtidas junto à Administradora, às Instituições Participantes da Oferta, à CVM e/ou à B3, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados no item 4.9 ('Divulgação de Informações da Oferta'), na página 73 deste Prospecto.

2. SUMÁRIO DO FUNDO

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo II”. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

2.1. Histórico de Constituição do Fundo, Emissões de Cotas e Desdobramento de Cotas

2.1.1. Constituição e 1ª Emissão: O CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII foi constituído pela Administradora por meio de “Instrumento Particular de Constituição do Fundo” celebrado em 4 de março de 2010, o qual foi devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1.606.669, em 5 de março de 2010. A constituição e o funcionamento do Fundo foram aprovados pela CVM, sob o código 146-5, em 8 de junho de 2010.

2.1.2. Emissões anteriores: Até o momento, o Fundo já realizou 7 (sete) ofertas para distribuição pública de cotas, totalizando 21.313.413 (vinte e um milhões, trezentas e treze mil, quatrocentas e treze) Cotas emitidas, conforme detalhado no item 2.2.5 abaixo.

2.1.3. 8ª Emissão: Os principais termos e condições da Oferta foram aprovados pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 21 de fevereiro de 2022, conforme ata devidamente registrada perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, sob o nº 1.916.757, em 23 de fevereiro de 2022, por meio da qual foram aprovados os termos e condições da 8ª Emissão e a realização da Oferta. A 8ª Emissão será de até 3.846.400 (três milhões, oitocentas e quarenta e seis mil e quatrocentas) Cotas do Fundo, totalizando o valor de até R\$ 599.999.936,00 (quinhentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional. A Oferta da 8ª Emissão de Cotas foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/[•], em [•] de [•] de 2022.

Os recursos que serão captados com a 8ª Emissão serão utilizados na aquisição de ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide item 5.4 ('Destinação dos Recursos'), na página 80 deste Prospecto, e o Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.

2.2. Características Básicas do Fundo e Política de Investimentos

2.2.1. Base legal, prazo de duração e forma de constituição: O CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472, pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

2.2.2. Objeto: O Fundo é um fundo de investimento imobiliário que tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à Política de Investimentos do Fundo.

2.2.3. Cessão de Créditos: O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que comporão seu patrimônio.

2.2.4. Sede e CNPJ: O Fundo está inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 e tem sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sede da Administradora.

2.2.5. Histórico da Posição Patrimonial: Em um cenário de subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota, sem considerar a opção de Lote Adicional e, ainda, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, a posição patrimonial do Fundo será a constante do quadro a seguir:

Espécie	Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)
1ª Emissão	100	100.000,00 (*)
2ª Emissão	155.653	162.006.391,41 (*)
3ª Emissão	184.347	200.419.935,78 (*)
4ª Emissão	448.034	539.997.458,84
Total parcial (**) (Pré Desdobramento)	788.134	
Total parcial (**) (Pós Desdobramento)	7.881.340	
5ª Emissão	4.000.872	549.999.873,84
6ª Emissão	6.554.755	983.999.820,60
7ª Emissão	2.876.446	445.561.485,40
8ª Emissão	3.846.400 (***)	599.999.936,00 (****)
Total	25.159.813	3.482.084.901,87

(*) Os valores das Cotas foram objeto de atualização pela variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos imóveis e da rentabilidade financeira líquida, deduzidas as provisões das despesas do Fundo previstas no Artigo 29 do Regulamento, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de cada oferta de cotas do Fundo.

(**) As cotas foram desdobradas na proporção de 10 (dez) cotas para cada cota existente.

(***) É a quantidade de Cotas original da Oferta, conforme o caso, sem considerar a opção de Lote Adicional.

(****) É o Valor da Oferta, sem considerar a opção de Lote Adicional. **Tal valor corresponde à projeção do valor líquido a ser recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores arcarão, ainda, com o Custo Unitário de Distribuição, que não está contemplado no valor acima. Para mais informações sobre os valores totais a serem pagos pelos Investidores, favor consultar as informações relativas ao Preço de Aquisição e Custo Unitário de Distribuição, no item 4.1.5 ('Valor da Emissão por Cota') na página 57 deste Prospecto e no item 4.1.6 ('Custo Unitário de Distribuição') na página 57 deste Prospecto.**

2.2.6. Política de Investimentos: 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 por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

2.2.7. Grau de Liberdade da Administradora: A Administradora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

I. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e

II. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do Fundo, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não se

enquadre nos Critérios de Aquisição de Ativos, constantes do Anexo I do Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas do Fundo, na forma do Regulamento.

2.2.8. Ativos imobiliários que podem ser adquiridos pelo Fundo: O Fundo tem como política de investimentos a aplicação de recursos primordialmente na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários em construção ou prontos, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a Política de Investimentos e os critérios constantes em seu Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- I. Terrenos, áreas, prédios e imóveis em geral destinados às operações logísticas e industriais;
- II. Outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados;
- III. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário;
- IV. Direitos sobre imóveis;
- V. Cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e
- VI. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário.

A Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

2.2.9. Critérios para Aquisição de Ativos: A aquisição de empreendimentos imobiliários primordialmente voltados para operações logísticas e industriais, terrenos para sua implantação pelo Fundo, ou outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- I. Avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado;
- II. Os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- III. O histórico de resultados, se for o caso;
- IV. As variáveis que influenciam os resultados;
- V. As viabilidades econômica e financeira; e
- VI. As oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados próximos a grandes centros urbanos ou em vias de acesso compatíveis com a atividade prevista para o imóvel, devendo possuir, no mínimo, 1.000 m² (um mil metros quadrados) de área privativa.

Os imóveis deverão ter potencial de geração de renda e deverão estar em bom estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizados.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo Fundo com os recursos gerados pelos imóveis e/ou a emissão de novas cotas do Fundo.

Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido. Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória a exclusivo critério da Administradora.

Por fim, os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, devendo estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames quando da sua aquisição.

2.2.10. Critérios de Concentração da Carteira: A carteira de investimento do Fundo será composta de modo a diversificar as suas aplicações. O Fundo deverá adquirir empreendimentos imobiliários conforme sua Política de Investimentos, e sua carteira deverá buscar diversificação de risco de crédito, realizando investimento em regiões de mercado já consolidadas, com possibilidade de valorização.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, 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 CVM nº 472.

2.2.11. Outros Prestadores de Serviços: Caso o Fundo invista 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.

O Fundo não possui, na presente data, qualquer acordo, termo, entendimento, memorando ou contrato, verbal ou escrito, com empresa para prestação de serviços de consultoria especializada, nos termos do artigo 31, inciso II da Instrução CVM nº 472.

A Administradora, consoante com o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472, às expensas do Fundo, poderá, se entender conveniente ao Fundo, contratar serviços de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora 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.

2.2.12. Derivativos: 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.

2.2.13. Aplicação do caixa: A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada de acordo com o Artigo 7º do Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Administradora.

2.2.14. Distribuição de Resultados: O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento. Os rendimentos auferidos no semestre serão 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 rendimentos do semestre a serem distribuídos. O percentual mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) mencionado neste item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. 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.

2.2.14.1. Reserva de Contingência: Para arcar com as Despesas Extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas no semestre. Os recursos de tal reserva de contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

2.2.15. Assembleia Geral de Cotistas e Quóruns de Deliberação: De acordo com a Instrução CVM nº 472, as matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos Cotistas, através de Assembleias Gerais de Cotistas, são as seguintes:

- 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 a 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 no Regulamento;
- XI. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- XIII. Alteração da Taxa de Administração; e
- XIV. Contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo.

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

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII 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.

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.

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

2.2.16. Características dos contratos de locação: Os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os espaços comerciais dos empreendimentos imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outros, bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

2.2.17. Composição da Carteira: O Fundo, após aprovada a sua constituição pela CVM, adquiriu, desenvolveu, alugou, negociou e, eventualmente, vendeu diversos ativos de sua carteira, sendo que a composição atual da carteira de ativos imobiliários está melhor descrita no item 2.5.6 ('Investimentos'), nas páginas 50 a 52 deste Prospecto e no item 2.5.7 ('Carteira de Investimentos Imobiliários'), na página 52 deste Prospecto.

2.2.18. Ônus reais: O Fundo pode adquirir ativos imobiliários gravados por ônus reais. **A aquisição de ativos gravados por ônus reais traz riscos aos Cotistas. Para mais informações, vide o item 7.34 ('Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários') da Seção "7. Fatores de Risco", na página 96 deste**

Prospecto. Exceto pela (i) alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel HGLG São Carlos, objeto da matrícula nº 119.784 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos/SP, em favor da Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, em garantia à obrigação de pagamento de um Certificado de Recebíveis Imobiliários contratado para a aquisição de referido ativo imobiliário pelo Fundo, cujo vencimento ocorrerá em 22 de setembro de 2031, cujo salvo devedor totalizava, em 31 de janeiro de 2022, R\$ 111.738.611,18 (cento e onze milhões, setecentos e trinta e oito mil, seiscentos e onze reais e dezoito centavos); e (ii) pela alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis HGLG Ribeirão Preto, objeto matrículas nº 184.203 e nº 184.204 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP e HGLG Washington Luiz, objeto matrículas nº 20.330 e nº 22.126 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Washington Luiz/RJ, em favor da OPEA Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, em garantia à obrigação de pagamento de um Certificado de Recebíveis Imobiliários contratado para a aquisição de referido ativo imobiliário pelo Fundo, cujo vencimento ocorrerá em 15 de março de 2030, cujo salvo devedor totalizava, em 31 de janeiro de 2022, R\$ 47.809.419,73 (quarenta e sete milhões, oitocentos e nove mil, quatrocentos e dezenove reais e setenta e três centavos), não recaem, na presente data, quaisquer ônus ou gravames sobre os Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo na data deste Prospecto.

2.2.19. Seguros: A Administradora do Fundo entende que os seguros contratados para a preservação dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo são suficientes, considerando os acontecimentos passados e as práticas do mercado.

2.2.20. Representante dos Cotistas: A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observada a regulamentação em vigor e o Regulamento do Fundo. Atualmente o Fundo não possui Representante dos Cotistas.

2.2.21. Taxa de Ingresso e Saída: O Fundo não cobra taxa de ingresso ou saída, sem prejuízo do Custo Unitário de Distribuição, a ser arcado por cada Investidor no âmbito da Oferta.

2.2.22. Restrições aos Cotistas: Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único Cotista, salvo o disposto no parágrafo abaixo.

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas do Fundo, conforme o disposto na Seção “9. Regras de Tributação”, nas páginas 104 a 106 deste Prospecto.

2.3. Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as despesas, que lhe serão debitadas pela Administradora, previstas no Capítulo IX da Instrução CVM nº 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento do Fundo e no Capítulo IX da Instrução CVM nº 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

2.4. Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

2.5. Perfil do Fundo

2.5.1. Informações Principais

O Fundo iniciou suas atividades em junho de 2010, após sua constituição e funcionamento serem aprovados pela CVM. Até o momento, o Fundo já realizou 7 (sete) ofertas para distribuição pública de cotas, atingindo um volume captado total de aproximadamente R\$ 2,9 bilhões (dois bilhões e novecentos milhões de reais). No mercado secundário da B3, as cotas foram admitidas à negociação sob o código HGLG11, em 14 de abril de 2010.

No fechamento de janeiro de 2022, o valor unitário da cota do Fundo negociada a mercado era de R\$ 170,55 (cento e setenta reais e cinquenta e cinco centavos), representando valor de mercado de R\$ 3.635.002.587,15 (três bilhões, seiscentos e trinta e cinco milhões, dois mil, quinhentos e oitenta e sete reais e quinze centavos), e um patrimônio líquido médio dos últimos 12 (doze) meses de R\$ 2.908.464.407,07 (dois bilhões, novecentos e oito milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e sete reais e sete centavos).

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

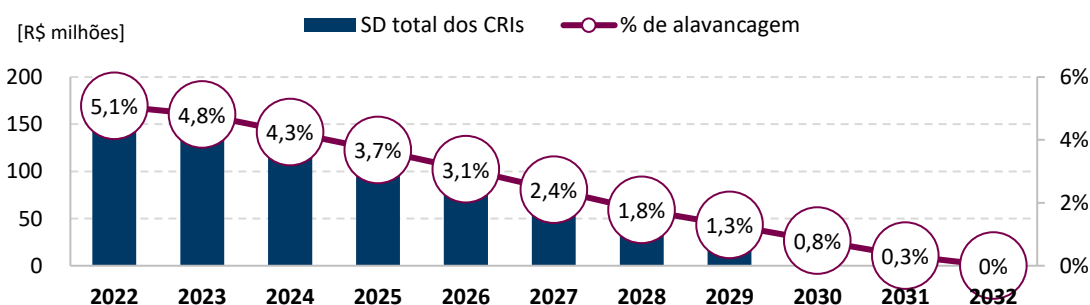
No encerramento de janeiro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo estava, aproximadamente, 80% (oitenta por cento) investido em imóveis de forma direta ou indireta (por meio de sociedades de propósito específico), proporção esta que não inclui ativos imobiliários investidos por meio de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

Acreditando no potencial do mercado e com o objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, os Cotistas aprovaram, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de fevereiro de 2022, a realização da Oferta. A presente Oferta está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Fundo vem avaliando e realizando. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas no Estudo de Viabilidade, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manutenção de um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, tão logo a totalidade dos recursos seja alocada nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

2.5.2. Alavancagem

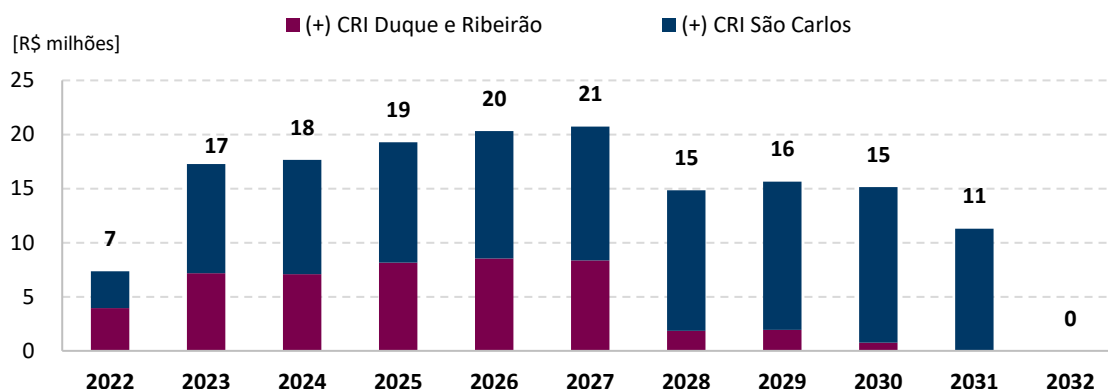
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e Percentual de Alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a exposição frente a esse risco ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamento que o Fundo precisa honrar ao longo dos anos.

Gráfico de Saldo Devedor ("SD") total dos CRIs e Percentual de Alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRIs



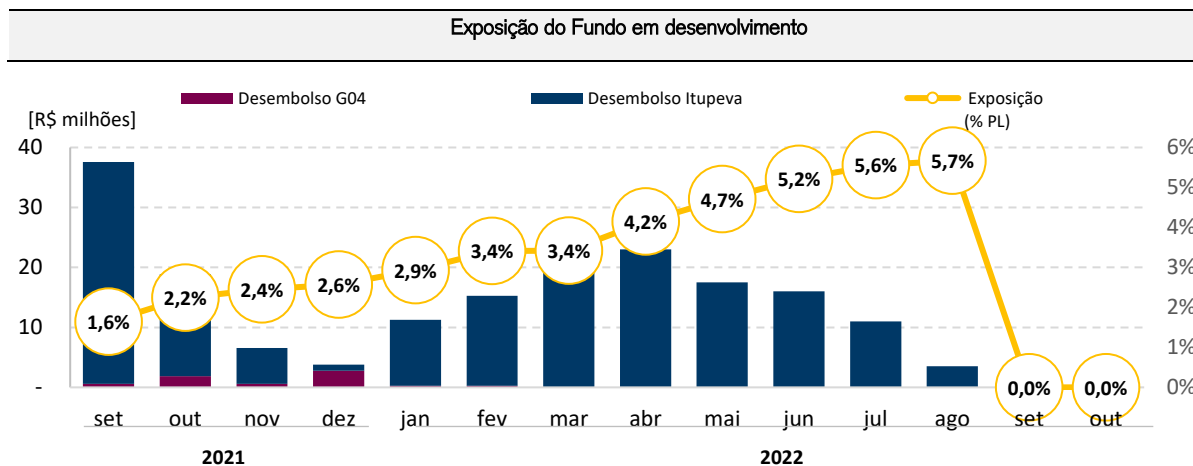
Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

No gráfico acima, mostramos o eventual consumo de caixa anual que o Fundo necessita para fazer frente as amortizações das dívidas.

2.5.3. Desenvolvimentos

O Fundo iniciou seu ciclo de investimentos em desenvolvimentos logísticos no ano de 2021 e atualmente possui o Terreno em Pernambuco/RE ("CONE G04") e os projetos em Itupeva/SP (Itupeva Fase I e Itupeva Fase II).

Segue abaixo detalhamento da exposição do Fundo em desenvolvimentos logísticos, por volume total investido e por percentual do Patrimônio Líquido ("PL") do Fundo:



Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

Ano	2021				2022										Total
Mês	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	
Total investido G04 (R\$ em milhões)	14,86	16,72	17,29	20,09	20,38	20,65	-	-	-	-	-	-	-	-	20,65
Total investido Itupeva (R\$ em milhões)	37,00	54,00	60,00	61,00	72,00	87,00	108,00	131,00	148,50	164,50	175,50	179,00	-	-	175,50
Exposição (% PL)	1,6%	2,2%	2,4%	2,6%	2,9%	3,4%	3,4%	4,2%	4,7%	5,2%	5,6%	5,7%	0,0%	0,0%	6,2%

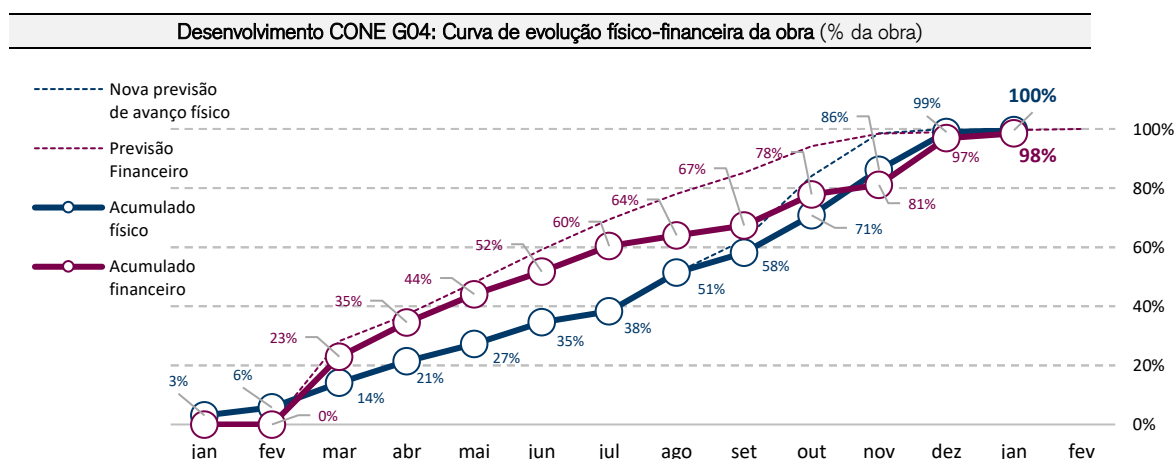
Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

(i) Desenvolvimento CONE G04: Total Investido e Curva de evolução físico-financeira da obra:

CONE G04: Acompanhamento de obra

Ano	2021												2022		Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	
Avanço físico mensal	3,1%	2,7%	8,3%	7,3%	5,9%	7,5%	3,7%	13,1%	6,7%	12,7%	15,4%	12,8%	0,6%	0,0%	100%
Acumulado físico	3,1%	5,7%	14,1%	21,3%	27,2%	34,7%	38,3%	51,4%	58,1%	70,8%	86,2%	98,9%	99,6%	100%	
Avanço financeiro mensal	0,0%	0,0%	22,9%	11,6%	9,5%	7,6%	8,6%	3,6%	3,4%	10,5%	3,2%	15,8%	1,6%	1,5%	100%
Acumulado financeiro	0,0%	0,0%	22,9%	34,6%	44,1%	51,7%	60,3%	64,0%	67,3%	77,8%	81,1%	96,9%	98,5%	100%	
Medição geral (R\$ em milhões)	1,54	2,51	9,89	6,96	5,63	4,50	5,11	2,15	1,98	6,20	1,91	9,33	0,96	0,40	59,06
Desembolso ² (R\$ em milhões)	-	-	4,06	2,06	1,69	1,35	1,53	0,64	0,59	1,86	0,57	2,80	0,29	0,27	17,72
realizado													previsto		

Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.



Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022. ¹ O Fundo possui uma participação de 30% (trinta por cento) sobre a obra, além de deter mais 40% (quarenta por cento) do ativo através de um compra direta, isto é, sem risco de obra

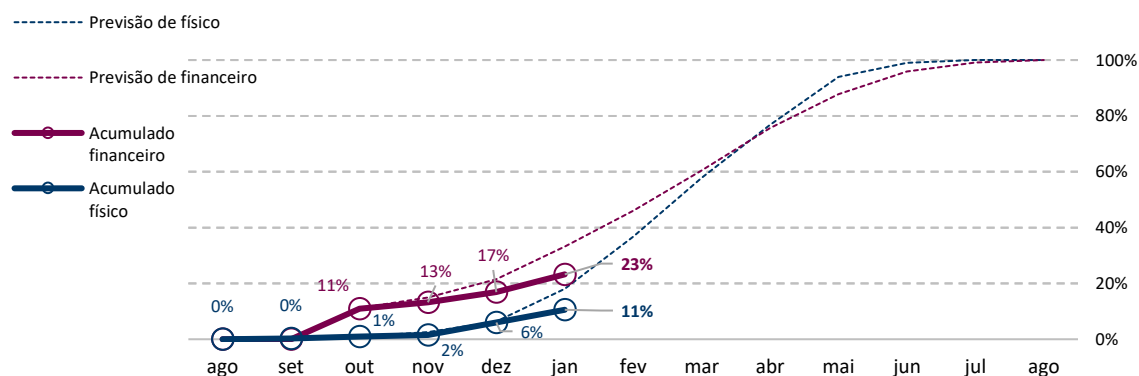
(ii) Desenvolvimento Itupeva Fase I: Total Investido e Curva de evolução físico-financeira da obra

Acompanhamento do desenvolvimento de Itupeva Fase I

Ano		2021					2022								Total
Mês		ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	-	-	15,28	3,13	5,05	8,86	16,36	20,99	22,52	17,22	15,10	10,63	3,91	139,06
	Avanço físico mensal	0,0%	0,2%	0,8%	0,5%	4,5%	4,6%	22,1%	25,6%	17,9%	15,6%	6,3%	2,0%	0,0%	100%
	Acumulado físico	0,0%	0,2%	1,0%	1,5%	6,0%	10,6%	32,7%	58,2%	76,1%	91,7%	98%	100%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0,0%	0,0%	11,0%	2,2%	3,6%	6,4%	11,8%	15,1%	16,2%	12,4%	10,9%	7,6%	2,8%	100%
	Acumulado financeiro	0,0%	0,0%	11,0%	13,2%	16,9%	23,2%	35,0%	50,1%	66,3%	78,7%	89,5%	97%	100%	
SPE	Desembolso da SPE (R\$ em milhões)	36,02	0,03	15,32	3,16	5,10	9,09	16,83	21,41	22,87	17,50	15,84	10,84	4,48	178,49
	Aporte do FII na SPE (R\$ em milhões)	37,00	-	17,00	6,00	1,00	11,00	15,00	21,00	23,00	17,50	16,00	11,00	3,50	179,00
		realizado						previsto							

Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

Desenvolvimento Itupeva Fase I: Curva de evolução físico-financeira da obra (% da obra)



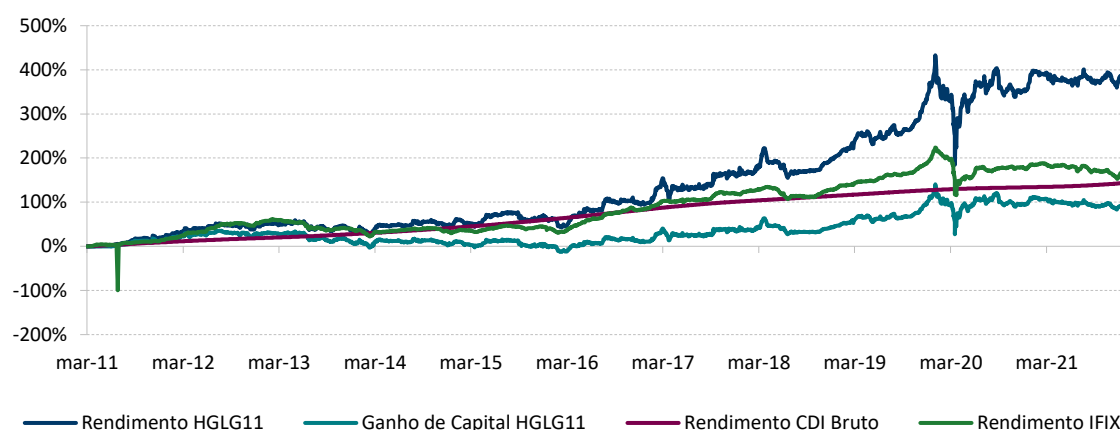
Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

2.5.4. Rentabilidade

As informações relacionadas ao Fundo e à carteira de investimentos, contidas neste Prospecto, levam em consideração os dados apurados no fechamento do mês de janeiro de 2022. Para abranger cotistas de diferentes ocasiões, a tabela a seguir traz como referência o rendimento para datas base distintas: (i) mês de janeiro de 2022, como referência ao mês de fechamento; (ii) janeiro de 2022, como referência ao período do ano; (iii) de fevereiro de 2021 a janeiro de 2022, como referência ao período de 12 (doze) meses; (iv) de 2 de março de 2011, primeiro pregão do Fundo, a 31 de janeiro de 2022, como referência ao período desde o início das negociações das Cotas em pregão.

	Janeiro-22	Ano	12 meses	Início
HGLG11	1,0%	1,0%	4,3%	413,4%
IFIX	-1,0%	-1,0%	-3,6%	*
CDI Bruto	0,8%	0,8%	5,0%	146,1%

Fonte: Economática, em 31 de janeiro de 2022. (*) Não havia o índice quando o Fundo foi constituído.



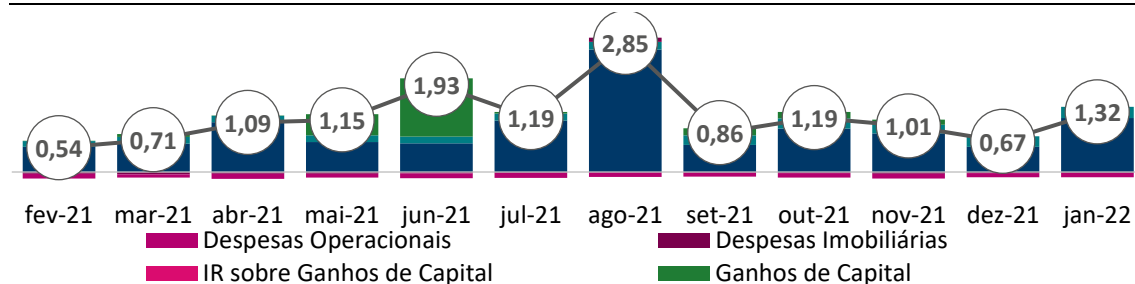
Fontes: Economática, em 31 de janeiro de 2022. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

A rentabilidade é calculada com base no retorno da cota ajustada ou na correção do índice no período em questão, bruto de impostos.

Abaixo segue quadro resumo do resultado do Fundo gerado por Cota, considerando os valores em reais. Seguem também dados sobre os rendimentos distribuídos bem como sobre o saldo de resultado acumulado.

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

fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22
Rendimento distribuído											
0,78	0,78	0,78	1,00	2,20	1,10	1,13	1,10	1,10	1,10	1,75	1,10
Saldo de resultado acumulado											
0,48	0,41	0,72	0,87	0,60	0,69	2,41	1,85	1,94	1,85	0,77	1,00



Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

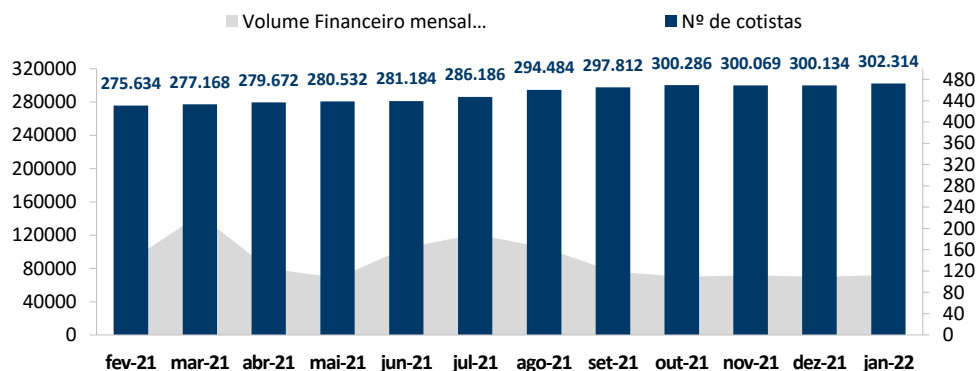
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

2.5.5. Liquidez.

O Fundo teve um giro de 50,8% (cinquenta inteiros e oito décimos por cento) do total das cotas nos últimos 12 (doze) meses, totalizando aproximadamente R\$ 1.677,5 milhões (um bilhão, seiscentos e setenta e sete milhões e quinhentos mil reais) em volume negociado neste período. Entre os meses de fevereiro de 2021 e janeiro de 2022, houve negociação das Cotas do Fundo em 100% (cem por cento) dos pregões da B3.

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	112,9	112,9	1.677,5
Giro	3,1%	3,1%	50,8%
Presença em pregões	100%	100%	100%

Fontes: CSHG e Economática, em 31 de janeiro de 2022.



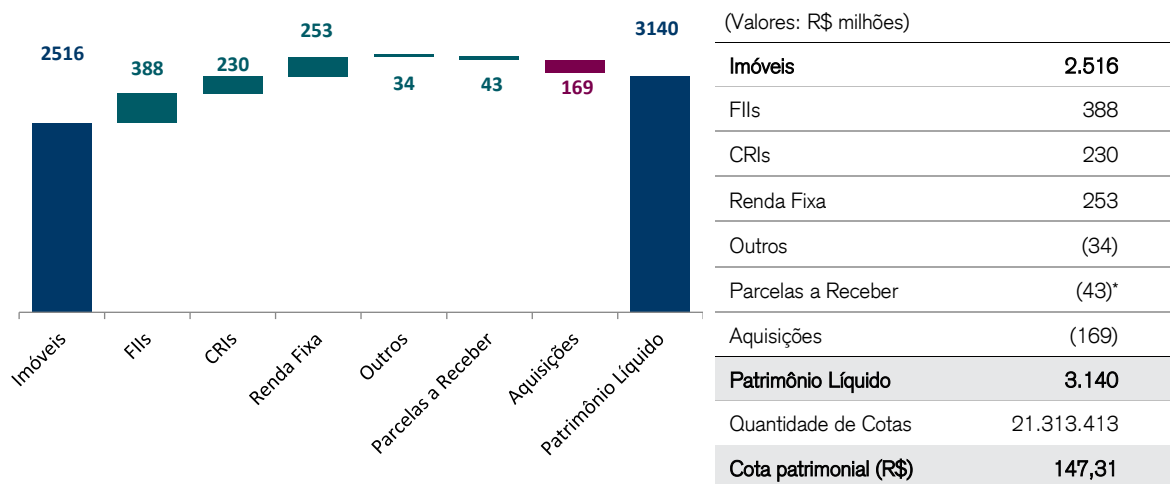
Fontes: CSHG e Economática, em 31 de janeiro de 2022.

2.5.6. Investimentos.

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2022 com portfólio contendo 21 (vinte e um) empreendimentos imobiliários e 59 (cinquenta e nove) locatários, totalizando aproximadamente 877 mil m² (oitocentos e setenta e sete mil metros quadrados) de área bruta locável. O Fundo apresentou, no fechamento do mês de janeiro de 2022, uma vacância física (ou seja, calculada por metro quadrado vago) de aproximadamente 6,7% (seis inteiros e sete décimos por cento) e uma vacância financeira (ou seja, calculada pela receita contratada) de aproximadamente 6,4% (seis inteiros e quatro décimos por cento).

Os gráficos a seguir demonstram a diversificação da carteira imobiliária do Fundo, sob diferentes aspectos: (i) composição do patrimônio líquido do Fundo; (ii) detalhamento das aquisições e parcelas a receber; (iii) ativos imobiliários em percentual da receita contratada, em valor patrimonial e em distribuição geográfica; (iv) evolução da vacância física e do aluguel médio mensal por m² (metro quadrado); (v) prazo de vencimento das locações; (vi) momento no qual deverá ser proposta a ação revisional dos aluguéis; (vii) índices de correção dos contratos de locação e meses de reajuste; (viii) tipologia dos contratos de locação (se típicos ou “atípicos”, nos termos do art. 54-A da Lei de Locações); e (iv) *rating* dos ativos imobiliários do Fundo segundo a empresa Buildings.

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



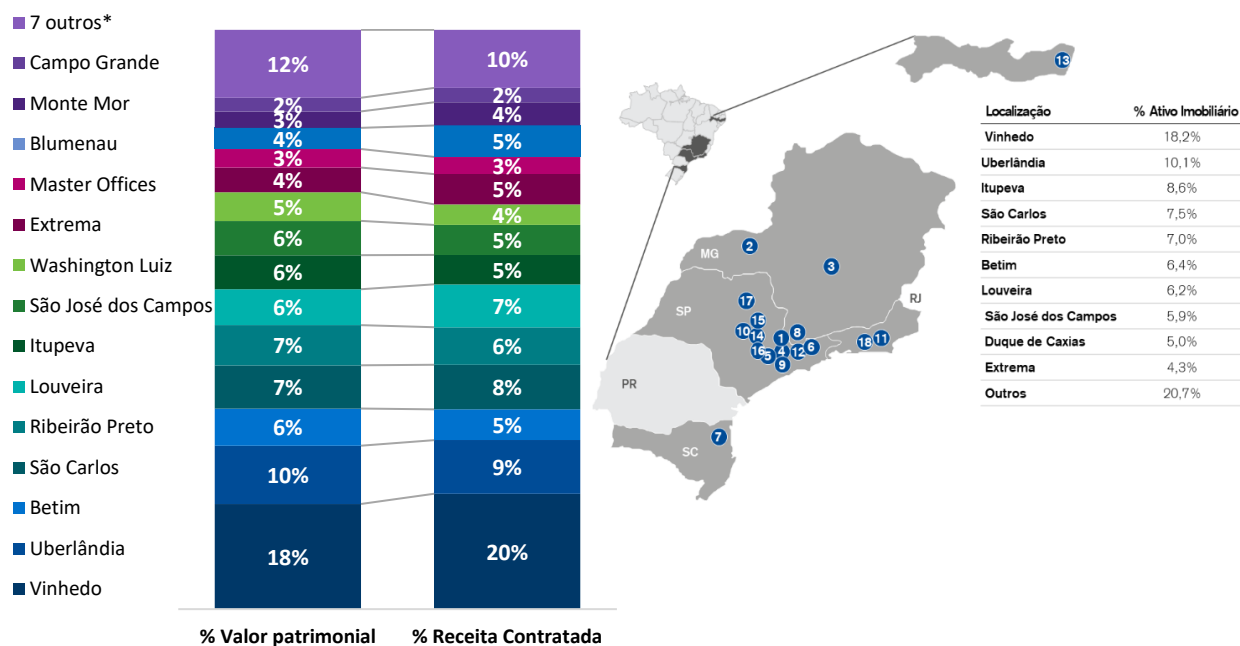
Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022. *Foi considerado o sinal da venda do imóvel em Uberlândia, no valor de R\$ 101.500.000,00 (cento e um milhões e quinhentos mil reais), uma vez que a posse ainda não foi transmitida.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Aquisição – Aumento de Participação G04	(2,7)	(link)
	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(7,0)	(link)
	Venda	Sinal LASA	101,5	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	5	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	5	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
	Parcela a receber	Venda imóveis Atibaia	16,4	(link)
	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(47,8)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(111,8)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	22,1*	(link)

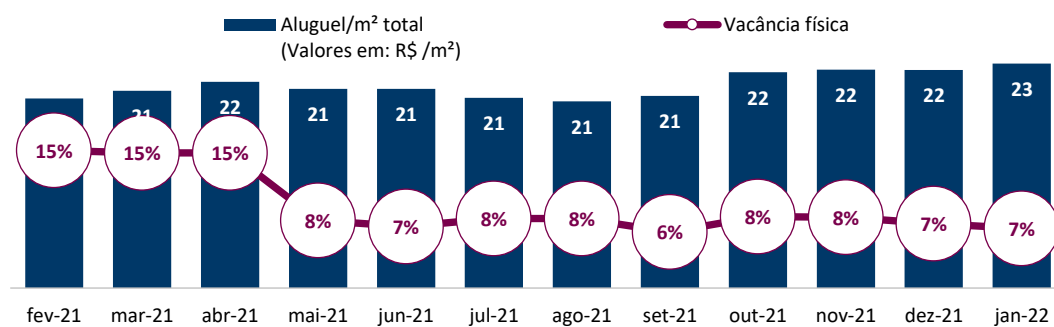
Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022. * Leia o fato relevante para mais detalhes.

Ativos Imobiliários



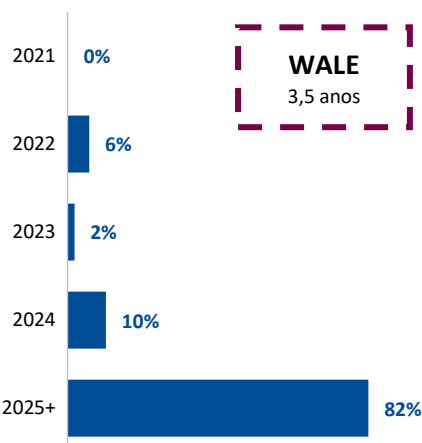
Fontes: CSHG, em 31 de janeiro de 2022. *Os 7 (sete) outros imóveis são Cone G06, Centro Logístico Cumbica, Itupeva Fase I e Itupeva Fase II, Terreno de Pernambuco, TechTown e Brascabos.

Evolução da vacância física dos Empreendimentos Imobiliários e do aluguel médio mensal¹ por m²



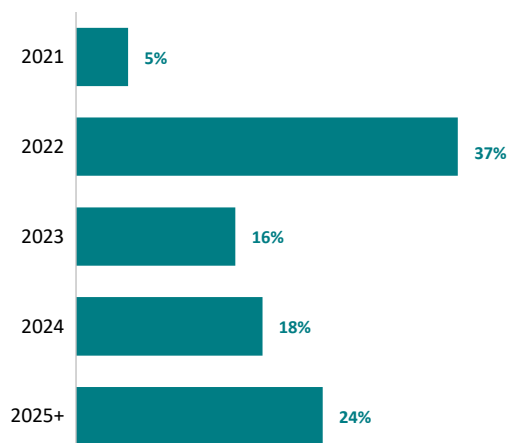
Fonte: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

Vencimento dos Contratos de Locação (% da Receita Contratada)



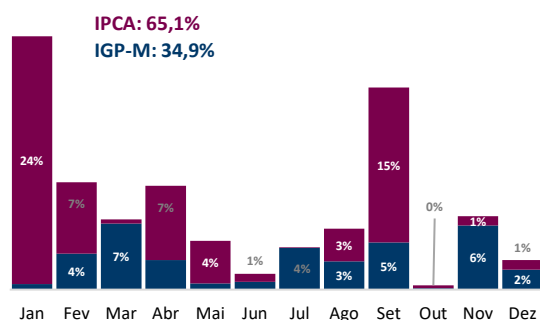
Fontes: CSHG, em 31 de janeiro de 2022. ¹Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.

Revisional dos Contratos de Locação (% da Receita Contratada)



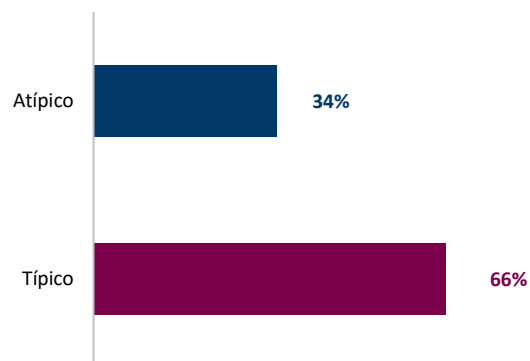
Fontes: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



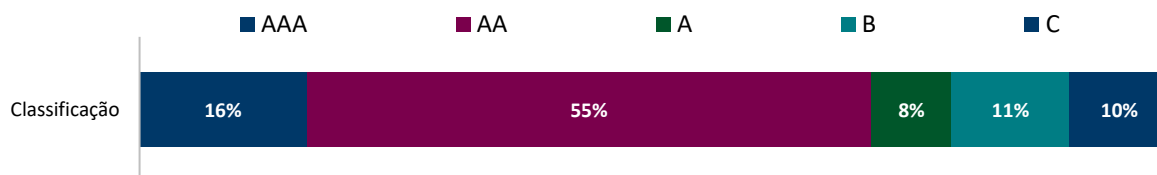
Fontes: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG, em 31 de janeiro de 2022.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: Buildings, em 31 de janeiro de 2022.

Os recursos não alocados em Empreendimentos Imobiliários estão aplicados em fundos de renda fixa, certificados de recebíveis imobiliários e fundos de investimento imobiliário, conforme valores determinados no gráfico "Composição do Patrimônio Líquido", deste item 2.5.6. ('Investimentos'), na página 50 deste Prospecto.

2.5.7. Carteira de Investimentos Imobiliários

A carteira do Fundo é atualmente composta por 21 (vinte e um) empreendimentos imobiliários, os quais se encontram descritos no item 2 do Estudo de Viabilidade, que integra este Prospecto como Anexo IV.

2.6. Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

2.6.1. 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 nº 472.

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

3.1. Administradora e Coordenadora Líder

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., 700
11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), São Paulo, SP
CEP: 04542-000

Diretor Responsável pela administração do Fundo:

Nome: Augusto Martins
Telefone: (11) 3701-8600
Website: imobiliario.cshg.com.br
E-mail: ri.imobiliario@cshg.com.br

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: Bruno Margato
Telefone: (11) 3701-8600
Website: imobiliario.cshg.com.br
E-mail: ri.imobiliario@cshg.com.br

3.1.1. Breve Descrição da Administradora e Coordenadora Líder

A administração do Fundo é realizada pela Administradora, na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472, tendo sido indicado o Sr. Augusto Martins como Diretor Responsável.

A Administradora é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nesses anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Em 2007, foi adquirida pelo Credit Suisse, tornando-se a Credit Suisse Hedging-Griffo. Administra, segundo informações publicadas pela ANBIMA, um volume superior a R\$ 134 bilhões (cento e trinta e quatro bilhões de reais) por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas, segundo *Ranking* ANBIMA de dezembro de 2021.

A área de Investimentos Imobiliários da Administradora iniciou suas operações há mais de 10 (dez) anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Administradora possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, urbano, recebíveis imobiliários, fundo de fundos e residencial. No fechamento de janeiro de 2022, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava, em valor de mercado, aproximadamente R\$ 9,5 bilhões (nove bilhões e quinhentos milhões de reais).

3.2. Coordenadora Contratada

Nome: Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários
CNPJ nº: 42.584.318/0001-07
Endereço comercial: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes), São Paulo, SP
Telefone: (11) 3701-8600
Contato: Gabriela Manhoso

3.2.1. Breve Descrição da Coordenadora Contratada

A Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários é uma subsidiária integral do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. com foco no atendimento a clientes estrangeiros (não residentes) e institucionais (locais e não residentes), atuando em negociação de ações e derivativos, negociação eletrônica, colocações de ações, blocos, IPOs e “follow-ons”, estruturação de derivativos de renda variável e elaboração e distribuição de análises de valores mobiliários.

A Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários é também o maior formador de mercado do País em volume de negociação, com companhias como clientes em vários setores, inclusive pequenas, médias e grandes empresas, listadas no IBX-50, no IBX-100 e no Ibovespa, além de ETFs e programas de BDR.

A Coordenadora Contratada trabalha em conjunto com uma experiente equipe de vendas da América Latina, com vendedores no Brasil e nos Estados Unidos, e tem o apoio de uma das mais reconhecidas equipes de análise de ações da América Latina.

3.3. Auditores Independentes responsáveis

Nome:	Grant Thornton Auditores Independentes
CNPJ nº:	10.830.108/0001-65
Endereço comercial:	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, Conjunto 121, Torre 4, São Paulo, SP
Telefone:	(11) 3886-5100
Contato :	Thiago Brehmer

3.4. Escriturador

Nome:	Itaú Unibanco S.A.
CNPJ nº:	60.701.190/0001-04
Endereço comercial:	Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 Torre Olavo Setúbal – São Paulo, SP
Telefone:	(11) 4004-4828
Contato:	Luciano Magalhães Neto

3.5. Assessor Legal da Oferta

Nome:	Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Sociedade de Advogados
CNPJ nº:	06.097.070/0001-96
Endereço comercial:	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, WTJK – TORRE D – 6º andar, São Paulo, SP
Telefone:	(11) 4200-6600
Contato:	Guilherme Terra / Helena M. Toledo Arruda
E-mail:	gt@duartegarcia.com.br ; helenaarruda@duartegarcia.com.br

3.6. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Administradora poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador e o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

3.7. Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

A declaração da Administradora e Coordenadora Líder, relativa ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400, encontra-se no Anexo III deste Prospecto.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto 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, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

4.1. Características Básicas da Oferta

4.1.1. *Aprovação da Oferta:* A Oferta foi aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 21 de fevereiro de 2022, conforme ata devidamente registrada perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, sob o nº 1.916.757, em 23 de fevereiro de 2022, por meio da qual foram aprovados os termos e condições da 8ª Emissão e a realização da Oferta.

4.1.2. *Valor da Oferta e Lote Adicional:* Serão emitidas até 3.846.400 (três milhões, oitocentas e quarenta e seis mil e quatrocentas) Cotas, perfazendo o Valor da Oferta de até R\$ 599.999.936,00 (quinhentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, sendo que a Administradora poderá optar por exercer a opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento). Portanto, a opção de Lote Adicional, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 769.280 (setecentas e sessenta e nove mil, duzentas e oitenta) Cotas adicionais, perfazendo o valor adicional de até R\$ 119.999.987,20 (cento e dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e sete reais e vinte centavos). Caso seja exercida a totalidade do Lote Adicional, a quantidade total de Cotas da 8ª Emissão pode chegar a 4.615.680 (quatro milhões, seiscentas e quinze mil, seiscentas e oitenta) Cotas.

Quantidade total de recursos, sem considerar a opção de Lote Adicional:

Oferta	Valor de Emissão (R\$)	Custo Unitário de Distribuição (R\$)	Preço de Aquisição (R\$)
Por Cota da 8ª Emissão	155,99	4,52	160,51
Valor da Oferta*	599.999.936,00	17.385.728,00	617.385.664,00

(*) Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, qual seja, 3.846.400 (três milhões, oitocentas e quarenta e seis mil e quatrocentas) Cotas.

Quantidade total de recursos, considerando a opção de Lote Adicional:

Oferta	Valor de Emissão (R\$)	Custo Unitário de Distribuição (R\$)	Preço de Aquisição (R\$)
Por Cota da 8ª Emissão	155,99	4,52	160,51
Valor da Oferta, com Lote Adicional*	719.999.923,20	20.862.873,60	740.862.796,80

(*) Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, acrescida das Cotas Adicionais, qual seja, 4.615.680 (quatro milhões, seiscentas e quinze mil, seiscentas e oitenta) Cotas.

4.1.3. *Valor Mínimo:* A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, sejam subscritas, no mínimo, 128.214 (cento e vinte e oito mil, duzentas e quatorze) Cotas, totalizando o Valor Mínimo de R\$ 20.000.101,86 (vinte milhões, cento e um reais e oitenta e seis centavos).

Oferta	Valor de Emissão por (R\$)	Custo Unitário de Distribuição (R\$)	Preço de Aquisição (R\$)
Por Cota da 8ª Emissão	155,99	4,52	160,51
Valor Mínimo*	20.000.101,86	579.527,28	20.579.629,14

(*) Considerando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, qual seja, 128.214 (cento e vinte e oito mil, duzentas e quatorze) Cotas.

4.1.4. Distribuição Parcial: A Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Valor Mínimo. Assim, caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas.

4.1.5. Valor da Emissão por Cota: R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), precificado com base no valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 41 (quarenta e um) meses precedentes à data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 21 de fevereiro de 2022, isto é, entre 31 de agosto de 2018 e 31 de janeiro de 2022, nos termos do artigo 15, inciso I do Regulamento.

Tal valor corresponde ao valor líquido que será recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores integralizarão o Preço de Aquisição, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

4.1.6. Custo Unitário de Distribuição: O Custo Unitário de Distribuição, a ser pago por cada Investidor, será equivalente ao percentual fixo de até 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 8ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 5.2 ('Demonstrativo dos Custos da Distribuição'), na página 79 deste Prospecto. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.

4.1.7. Procedimento de Integralização das Cotas: 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 fracionárias.

Exceto pelas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente à quantidade de Cotas que adquirir, observado o Plano de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual formalizou seu Pedido de Subscrição de Cotas ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, conforme receber a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta, (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, e (ii) do Preço de Aquisição e valor total a ser pago para subscrição das Cotas.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação financeira dos Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, efetuados pelos Investidores junto à B3, na Data de Liquidação da Oferta.

4.1.8. Regime de Distribuição: As Cotas serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, observado o Direito de Preferência, conduzida pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança da Coordenadora Líder, de acordo com a Instrução CVM nº 400 e com a Instrução CVM nº 472, e com observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas objeto do Direito de Preferência para os investidores que forem Cotistas do Fundo na Data Base, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a distribuição pública das Cotas Remanescentes para os Investidores, sob o regime de melhores esforços.

4.1.9. Plano de Distribuição: 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 a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, e conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outros aspectos de natureza comercial ou estratégica da Coordenadora Líder, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar que (i) o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) o investimento seja adequado ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora Líder.

Para mais informações sobre o Plano de Distribuição, vide item 4.5 ('Condições e Plano de Distribuição'), nas páginas 61 a 70 deste Prospecto.

4.2. Direito de Preferência

Será garantido aos Cotistas do Fundo que estejam nessa condição na Data Base, conforme indicada no cronograma descrito na página 72 deste Prospecto, o direito de subscrever e integralizar as Cotas da 8ª Emissão, o qual poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 3.846.400 (três milhões, oitocentas e quarenta e seis mil e quatrocentas) Cotas da 8ª Emissão, dentro do prazo indicado no cronograma descrito na página 72 deste Prospecto.

O Cotista que possua 1 (uma) cota do Fundo na Data Base tem o direito de subscrever e integralizar 0,18046851529 de Cotas da 8ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 8ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Direito de Subscrição de novas Cotas, equivalente a 18,046851529%.

Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 ou o Escriturador (Itaú Unibanco S.A.), conforme o caso, respeitados os prazos previstos no cronograma descrito na página 72 deste Prospecto, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Preferência perante a B3, os Cotistas deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações; e (ii) para exercício do Direito de Preferência perante o Escriturador, os Cotistas deverão entrar em contato com a Central de Atendimento a Investidores pelos telefones indicados a seguir: capitais e regiões metropolitanas 3003-9285, demais localidades 0800-7209285.

Os detentores do Direito de Preferência deverão, no ato de exercício do Direito de Preferência, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas indicadas pelo detentor do Direito de Preferência no momento de seu exercício, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas indicada no ato de exercício do Direito de Preferência; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta. Ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta, assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

A liquidação das Ordens de Investimento para a subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, se dará na data indicada no cronograma descrito na página 72 deste Prospecto, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, não haverá prazo adicional para liquidação das Ordens de Investimento junto à B3 e/ou ao Escriturador, de modo que o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas Ordens de Investimento relativamente àquelas Cotas e as Ordens de Investimento formalizadas serão canceladas.

Caso a Oferta seja cancelada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, o detentor do Direito de Preferência que exerceu o Direito de Preferência terá devolvido os valores já liquidados, acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do de comunicado que informar a respeito do respectivo cancelamento. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercerem seu Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

O Cotista que exerça o seu Direito de Preferência receberá, na Data da Liquidação do Direito de Preferência, recibo de Cota que não será negociável. Tais recibos correspondem à quantidade de novas Cotas por ele adquirida e serão convertidos em Cotas depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do Direito de Preferência.

Nos termos do inciso III, Art. 15, do Regulamento, é vedada a negociação do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo.

É importante destacar que os Cotistas que venham a não exercer o seu Direito de Preferência e/ou que exerçam o Direito de Preferência parcialmente terão as suas participações diluídas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.46 ('RISCO RELATIVO À EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA') NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.**

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO.

4.3. Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta, ou seja, aos Investidores Não Institucionais, que venham a aderir à Oferta Não Institucional, e aos Investidores Institucionais, que venham a aderir à Oferta Institucional.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 11.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

4.4. Distribuição Parcial

Será admitida a Distribuição Parcial, caso captado o Valor Mínimo de R\$ 20.000.101,86 (vinte milhões, cento e um reais e oitenta e seis centavos), equivalente a 128.214 (cento e vinte e oito mil, duzentas e quatorze) Cotas. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Valor Mínimo. Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor 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 dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu Pedido de Subscrição de Cotas da 8ª Emissão ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas subscritas indicadas no Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas subscritas indicada no Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta, assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que indicaram (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento, total ou parcial, conforme o caso, 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 de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Caso não seja subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, 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 de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

No caso de Distribuição Parcial, atingido o Valor Mínimo, caso os valores pagos pelos Investidores que confirmarem sua adesão à Oferta a título de Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para arcar

com os custos relativos à Oferta, conforme descritos no item 5.2 ('Demonstrativo dos Custos de Distribuição') na página 79 deste Prospecto, a Coordenadora Líder arcará com os referidos custos de distribuição.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.10 "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO OU COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA" NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.

4.5. Condições e Plano de Distribuição

4.5.1. Prazo de Distribuição: O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

A Coordenadora Líder poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos/ordens efetuados pelos Investidores ao término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, desde que seja observado o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma descrito na página 72 deste Prospecto.

4.5.2. Investimento Mínimo: Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar Pedidos de subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, de, pelo menos, 100 (cem) Cotas, ou seja, de R\$ 15.599,00 (quinze mil, quinhentos e noventa e nove reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 16.051,00 (dezesesseis mil e cinquenta e um reais), observado que a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima, na ocorrência de Distribuição Parcial e/ou em hipótese de rateio.

4.5.3. Procedimento de Alocação de Ordens: Haverá Procedimento de Alocação de Ordens, no âmbito da Oferta, conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, e dos Outros Investidores Institucionais e as Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta.

Os Investidores Não Institucionais celebrarão os seus Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais em uma única modalidade e junto a uma única Instituição Participante da Oferta, que será responsável pelo envio de tal pedido via DDA, sendo certo que tais Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais poderão não ser atendidos em sua totalidade, em razão do procedimento de rateio que será realizado pela B3 na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, caso haja excesso de demanda na Oferta Não Institucional. O procedimento de rateio será realizado por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas Remanescentes destinadas à Oferta Não Institucional. Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, item 4.5.5 ('Oferta Não Institucional') nas páginas 64 a 66 deste Prospecto, e item 4.5.5.1 ('Critério de Rateio da Oferta Não Institucional') na página 66 deste Prospecto.

Já os Outros Investidores Institucionais e os Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 formalizarão, respectivamente, os seus Pedidos de Subscrição de Outros Investidores Institucionais e as suas Ordens de Investimento junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, sendo certo que a Coordenadora Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária. Para mais informações sobre a Oferta Institucional e sobre o procedimento de rateio, vide, respectivamente, o item 4.5.6 ('Oferta Institucional') na página 66 deste Prospecto e item 4.5.6.1 ('Critérios de Rateio da Oferta Institucional') na página 68 deste Prospecto.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito

da Oferta, os Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DO ITEM 7.29 (‘RISCO DE PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA’) NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO.

4.5.4. Plano de Distribuição: 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 a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outros aspectos de natureza comercial ou estratégica da Coordenadora Líder, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar que (i) o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) o investimento seja adequado ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Coordenadora Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pela Coordenadora Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram e/ou serão elaborados nos termos previstos na Instrução CVM nº 400, no Código ANBIMA e no Ofício Circular SRE nº 01/2021, e, nos termos da Deliberação nº 818 da CVM, de 30 de abril de 2019, estão dispensados de aprovação prévia pela CVM, devendo ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua respectiva utilização ou previamente a sua utilização, no caso de documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua Ordem de Investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma descrito na página 72 deste Prospecto, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade total de novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta;
- (vii) durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, que ocorrerá após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma descrito na página 72 deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as Coordenadoras receberão os Pedidos de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais e as Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27, observado o Investimento Mínimo;

(viii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, conforme o disposto no item 4.5.5 ('Oferta Não Institucional'), nas páginas 64 a 66 deste Prospecto. Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade, ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial, e desde que a soma total dos Pedidos de Subscrição submetidos por um mesmo Investidor Não Institucional não ultrapasse o valor de R\$ 999.895,90 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de até 6.410 (seis mil, quatrocentas e dez) Cotas, com o consequente cancelamento de um ou mais Pedido(s) de Subscrição formulado(s), caso o valor acima seja ultrapassado;

(ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das solicitações acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das Ordens de Investimento, conforme aplicável. A B3 não considerará quaisquer Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, 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 ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, não foi processado no sistema DDA, observado que a integralização das Cotas objeto da falha não poderá ser realizada junto ao Escriturador e/ou a B3 posteriormente;

(x) o Outro Investidor Institucional e o Investidor Institucional Resolução CVM nº 27 que estejam interessados em investir em novas Cotas deverão enviar, respectivamente, seu Pedido de Subscrição e sua Ordem de Investimento, conforme o caso, para a Coordenadora Líder ou para a Coordenadora Contratada, conforme disposto no item 4.5.6 ('Oferta Institucional'), na página 66 deste Prospecto;

(xi) após o término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, a B3 consolidará os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xii) com base (i) nas ordens decorrentes do exercício do direito de preferência; (ii) nas ordens recebidas pela B3, referentes às ordens dos Investidores Não Institucionais e (iii) nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, a Coordenadora Líder, na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (a) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Valor da Oferta foi atingido e (c) se haverá a emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final;

(xiii) na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, a Coordenadora Líder informará à B3 o percentual das Cotas Remanescentes objeto da Oferta que será destinado à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional. Após receber tal informação, a B3 realizará, caso necessário, o rateio das Cotas a serem subscritas no âmbito da Oferta Não Institucional. O procedimento de rateio será realizado por meio da divisão igualitária e sucessiva das novas Cotas remanescentes destinadas à Oferta Não Institucional;

(xiv) após definição do percentual da Oferta a ser alocado à Oferta Institucional, a Coordenadora Líder realizará, se necessário, o rateio discricionário referente às solicitações recebidas dos Investidores Institucionais e, na sequência, encaminhará à B3 os Pedidos de Subscrição dos Outros Investidores Institucionais e as Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 que deverão ser atendidos na Data de Liquidação da Oferta;

(xv) até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, a Coordenadora Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação;

(xvi) a Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, é a única responsável por informar ao Investidor sobre o resultado da alocação e por obter o Termo de Adesão ao Regulamento dos Investidores. A liquidação financeira de tais Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, ocorrerá nos termos do item 4.5.8 ('Alocação e Liquidação da Oferta'), na página 69 deste Prospecto;

(xvii) a colocação das novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xviii) não será concedido qualquer tipo de desconto pela Coordenadora Líder e/ou pelas demais Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xix) 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 nº 400.

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

Não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Ou seja, não será realizada, de qualquer forma, a procura de investidores em qualquer outra jurisdição, sendo que as Instituições Participantes da Oferta deverão restringir suas atividades relacionadas à Oferta ao território brasileiro, bem como não irão praticar, direta ou indiretamente, qualquer ato no contexto de suas atividades na Oferta que implique ou venha implicar na necessidade de registro da Oferta e/ou do Fundo perante qualquer autoridade estrangeira (incluindo, mas não se limitando a *US Securities and Exchange Commission*), considerando que a Oferta será realizada única e exclusivamente de acordo com as leis brasileiras e a regulamentação da CVM.

4.5.5. Oferta Não Institucional: Durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, que será iniciado após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme o cronograma da Oferta descrito no item 4.7 ('Cronograma Estimado das Etapas da Oferta'), na página 72 deste Prospecto, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seu Pedido de Subscrição.

Caso o Investidor Não Institucional venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição de Investidores Não Institucionais, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade, ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial, e desde que a soma total dos Pedidos de Subscrição submetidos por um mesmo Investidor Não Institucional não ultrapasse o valor de R\$ 999.895,90 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, representativo de até 6.410 (seis mil, quatrocentas e dez) Cotas, com o consequente cancelamento de um ou mais Pedido(s) de Subscrição formulado(s), caso o valor acima seja ultrapassado.

No âmbito da Oferta Não Institucional, os Investidores Não Institucionais devem investir o valor máximo de até R\$ 999.895,90 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante máximo de R\$ 1.028.869,10 (um milhão, vinte e oito mil, oitocentos e sessenta e nove reais e dez centavos), e que representa a quantidade máxima de 6.410 (seis mil, quatrocentas e dez) Cotas por Investidor Não Institucional.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das solicitações acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. A B3 não considerará quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA e/ou cancelados, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição será a responsável por comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA.

O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores que tenham interesse em adquirir quantidades superiores a 6.410 (seis mil, quatrocentas e dez) Cotas deverão aderir a Oferta Institucional.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição formalizados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO 7 “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO 7.29 (‘RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA’) NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta nos termos do descrito no item 4.4 “Distribuição Parcial”, na página 60 deste Prospecto. No caso de mais de um Pedido de Subscrição ser formulado, todos devem ser condicionados à mesma modalidade, sob pena de apenas o primeiro pedido ser aceito pela B3;

(iii) a quantidade de novas Cotas adquiridas e o respectivo valor total a ser desembolsado pelos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio, observado o item 4.5.5.1 Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, na página 66 deste Prospecto;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, de acordo com o prazo e os procedimentos operacionais de tal instituição. A Instituição Participante da Oferta, por sua vez, deverá assegurar que tais valores estarão disponíveis na conta de custódia do Investidor Não Institucional até às 11 horas da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até às 16 horas da Data de Liquidação da Oferta, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Aquisição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens 4.12 (‘Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta’), na página 75 deste Prospecto, e 4.13 (‘Suspensão e Cancelamento da Oferta’), na página 76 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista no item 4.5.5.1 (‘Critério de Rateio da Oferta Não Institucional’), na página 66 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais integralizarão as novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e nos itens 4.12 ('Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta'), na página 75 deste Prospecto, e 4.13 ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 76 deste Prospecto.

Para os fins da Resolução CVM nº 27, uma vez que há dispensa da formalização dos boletins de subscrição, o Pedido de Subscrição a ser formalizado pelos Investidores Não Institucionais junto à respectiva Instituição Participante da Oferta: (i) conterá as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) conterá as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilitará a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) conterá termo de obtenção de cópia do Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "7. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 85 A 102 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; E (III) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

4.5.5.1. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional: Caso o total de novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, seja inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do número total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados e processados com sucesso pelo DDA serão integralmente atendidos, e as demais Cotas Remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas Remanescentes destinadas à Oferta Não Institucional, não sendo consideradas frações de novas Cotas.

A Coordenadora Líder poderá, na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, manter a quantidade de novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Na ocorrência de rateio e/ou na hipótese de Distribuição Parcial, é possível que os Investidores Não Institucionais venham a receber Cotas em quantidades inferiores ao Investimento Mínimo.

4.5.6. Oferta Institucional: Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as novas Cotas Remanescentes objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Coordenadoras, não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Outros Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição ou Ordem de

Investimento, conforme o caso, à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, sendo que os Outros Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas devem investir valor igual ou superior a R\$ 1.000.051,89 (um milhão, cinquenta e um reais e oitenta e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.029.029,61 (um milhão, vinte e nove mil, vinte e nove reais e sessenta e um centavos), que equivale à quantidade mínima de 6.411 (seis mil, quatrocentas e onze) Cotas por Outro Investidor Institucional pessoa física ou jurídica, durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, indicando a quantidade de novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) os Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão realizar suas Ordens de Investimento junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada, durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, indicando, pelo menos, a quantidade de novas Cotas a ser subscrita, sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e sua opção relacionada à Distribuição Parcial, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Investidores Institucionais Resolução CVM nº 27 fazem jus à dispensa de formalização de: (i) boletim de subscrição, nos termos do art. 1º da Resolução CVM nº 27, e (ii) documento de aceitação referido nos termos do §1º do art. 2º da Resolução CVM nº 27, inclusive o Pedido de Subscrição;

(iii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição de Outros Investidores Institucionais ou no momento da realização de sua Ordem de Investimento, no caso de Investidor Institucional Resolução CVM nº 27, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO 7 “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO 7.29 (‘RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA’) NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO;**

(iv) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia dos seus respectivos Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item 4.4 (‘Distribuição Parcial’) deste Prospecto, na página 60, sendo responsabilidade da Instituição Participante da Oferta verificar se há tal condicionante;

(v) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Pedidos de Subscrição de Outros Investidores Institucionais ou suas Ordens de Investimento, se considerado Investidor Institucional Resolução CVM nº 27;

(vi) a Coordenadora Líder ou a Coordenadora Contratada informará aos Investidores Institucionais sobre a quantidade de novas Cotas objeto da Oferta que o respectivo Investidor Institucional deverá subscrever assim como o valor total que deverá ser desembolsado na Data de Liquidação da Oferta, respeitados o prazo e os procedimentos operacionais de tal instituição; e

(vii) os Investidores Institucionais integralizarão as novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, será automaticamente desconsiderado.

Para os fins da Resolução CVM nº 27, uma vez que há dispensa da formalização dos boletins de subscrição, o Pedido de Subscrição a ser formalizado pelos Outros Investidores Institucionais junto à Coordenadora Líder ou à Coordenadora Contratada: (i) conterá as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) conterá as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial

da Oferta, (iii) possibilitará a identificação dos Outros Investidores Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) conterà termo de obtenção de cópia do Prospecto.

Os Pedidos de Subscrição/Ordens de Investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (iii), (iv) e (vii) acima, e nos itens 4.12 ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta'), na página 75 deste Prospecto, e 4.13 ('Suspensão e Cancelamento da Oferta'), na página 76 deste Prospecto.

4.5.6.1. Critério de Rateio da Oferta Institucional: Caso os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento, conforme aplicável, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas Remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, a Coordenadora Líder realizará a alocação e rateio entre tais Investidores Institucionais de forma discricionária.

A Coordenadora Líder atenderá aos Investidores Institucionais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário. Por tal motivo, o Critério de Rateio da Oferta Institucional é realizado de forma totalmente discricionária pela Coordenadora Líder, que poderá, por sua vez, optar por atender (total ou parcialmente) ou, ainda, por não atender os Pedidos de Subscrição ou as Ordens de Investimento, conforme aplicável, formalizados por determinado(s) Investidor(es) Institucional(is).

No âmbito do procedimento de rateio, nenhum Outro Investidor Institucional que seja pessoa física ou jurídica irá subscrever quantidade de Cotas inferior a 6.411 (seis mil, quatrocentas e onze) Cotas, no valor de R\$ 1.000.051,89 (um milhão, cinquenta e um reais e oitenta e nove centavos), o qual deverá ser acrescido de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 1.029.029,61 (um milhão, vinte e nove mil, vinte e nove reais e sessenta e um centavos).

4.5.7. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional: Durante a colocação das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a nova Cota receberá, na Data de Liquidação da Oferta, recibo de Cota que não será negociável. Tais recibos correspondem à quantidade de novas Cotas por ele adquirida e serão convertidos em Cotas depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento rendimentos incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Liquidação até a divulgação do anúncio da remuneração, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO 7 "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO 7.29 ('RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA') NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO.**

4.5.8. Alocação e Liquidação da Oferta: As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pela Coordenadora Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400.

Com base (i) nas ordens decorrentes do exercício do direito de preferência; (ii) nas ordens recebidas pela B3, referentes às ordens dos Investidores Não Institucionais e (iii) nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, a Coordenadora Líder, na Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Valor da Oferta foi atingido; e (iii) se haverá emissão de Cotas do Lote Adicional. Diante disso, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu valor final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, a Coordenadora Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de Alocação.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercerem seu Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Valor da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores 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 Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, referentes aos valores restituídos serão cancelados.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, de R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos), não sendo permitida a aquisição de novas Cotas fracionárias, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente à quantidade de novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ou Ordem(ns) de Investimento, conforme aplicável, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a verificação da alocação de que se trata anteriormente, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, se dará na Data de Liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou da Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha não poderá ser realizada junto ao Escriturador e/ou a B3 posteriormente, sendo que tais Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, serão automaticamente cancelados.

4.5.9. Negociação e Custódia das Cotas no Mercado (B3): As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das novas Cotas realizada pela B3.

Durante a colocação das novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a nova Cota receberá, na Data de Liquidação, recibo de Cota que não será negociável. Tais recibos correspondem à quantidade de Cotas por ele adquirida e serão convertidos em Cotas depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Liquidação até a divulgação do anúncio da remuneração, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários.

O Escriturador será responsável pela custódia das novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

4.6. Histórico de Negociação das Cotas do Fundo

(Valores em R\$)

Período	Mínimo	Médio	Máximo	Volume Total Negociado
2014	96,00	109,30	116,00	127.471.815,86
1º Trimestre	96,00	106,69	114,90	39.041.894,33
2º Trimestre	107,30	111,00	113,30	40.261.347,93
3º Trimestre	107,80	111,75	116,00	27.998.666,75
4º Trimestre	101,00	107,76	114,90	20.169.906,85
2015	97,00	105,92	114,50	102.258.983,55
1º Trimestre	97,00	104,34	111,00	20.663.973,27
2º Trimestre	100,99	109,35	114,50	36.645.152,54
3º Trimestre	100,00	109,17	114,10	26.719.456,31
4º Trimestre	97,01	100,81	105,00	18.230.401,43
2016	86,50	106,40	119,90	94.702.973,83
1º Trimestre	86,50	93,86	101,70	19.257.134,09
2º Trimestre	99,00	104,68	109,90	22.521.180,06
3º Trimestre	105,00	114,32	119,90	24.957.823,01
4º Trimestre	108,10	112,73	118,60	27.966.836,67
2017	109,61	125,95	139,00	141.200.063,21

1º Trimestre	109,61	121,99	139,00	33.435.243,56
2º Trimestre	121,50	124,67	129,00	31.357.356,64
3º Trimestre	121,01	126,12	138,50	39.856.851,24
4º Trimestre	125,66	131,02	137,00	36.550.611,77
2018	121,07	132,54	155,90	617.842.647,31
1º Trimestre	128,50	136,60	155,90	73.051.006,77
2º Trimestre	121,07	134,75	144,00	248.698.187,17
3º Trimestre	124,28	126,14	127,79	129.222.999,58
4º Trimestre	125,40	132,66	140,00	166.870.453,79
2019	140,25	157,73	206,15	1.219.974.166,80
1º Trimestre	140,25	149,81	161,40	211.026.513,61
2º Trimestre	147,00	154,17	162,00	217.601.117,10
3º Trimestre	149,72	153,52	159,85	383.852.554,40
4º Trimestre	153,99	173,42	206,15	407.493.981,69
2020	117,05	175,98	221,14	1.854.972.777,38
1º Trimestre	117,05	178,22	221,14	478.966.932,84
2º Trimestre	152,00	178,12	192,60	288.875.476,93
3º Trimestre	165,64	177,98	196,50	635.722.741,64
4º Trimestre	163,31	169,43	181,00	451.407.625,97
2021	117,05	175,98	221,14	1.854.972.777,38
1º Trimestre	169,70	177,85	181,90	523.770.874,82
2º Trimestre	165,40	170,42	174,65	398.646.035,09
3º Trimestre	160,51	165,82	176,20	472.030.591,90
4º Trimestre	155,30	163,12	170,62	330.445.313,01
Novembro 2021	155,30	159,50	164,79	112.387.943,80
Dezembro 2021	159,53	164,09	170,62	108.834.934,00
Janeiro 2022	167,70	170,24	173,71	112.869.255,59

Fonte: Quantum Axis * Ajuste de Padronização da cota do período anterior ao Split

4.7. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
1	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	04/03/2022
2	Disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação de Aviso ao Mercado	04/03/2022
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	18/03/2022
4	Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Anúncio de Início	21/03/2022
5	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base	24/03/2022
6	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	29/03/2022
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	08/04/2022
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	11/04/2022
9	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	12/04/2022
10	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	13/04/2022
11	Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	06/05/2022
12	Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação	09/05/2022
13	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta	12/05/2022
14	Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ⁽⁴⁾	12/05/2022
15	Data prevista para Conversão dos Recibos de Subscrição em Cotas ⁽⁵⁾	01/06/2022

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

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às novas Cotas, veja os itens 4.12 ('Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta') e 4.13 ('Suspensão ou Cancelamento da Oferta'), nas páginas 75 e 76 deste Prospecto.

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

(5) Os recibos de Cotas se converterão em Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa

forma, a data indicada é meramente uma estimativa, sendo que a efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos.

4.8. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

Cada cota corresponde a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas, nos termos do artigo 16, parágrafo 5º do Regulamento. Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Liquidação até a divulgação do anúncio da remuneração com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários.

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 rendimentos do semestre a serem distribuídos.

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.

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrados os processos de emissão previstos no Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas e depois de obtida autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimentos, observado que:

- 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 atualizado 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;
- 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, por prazo máximo de 10 (dez) dias úteis;
- Na nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e
- As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

O valor patrimonial das cotas do Fundo será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

O titular de cotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários 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.

4.9. Divulgação de Informações da Oferta

A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e à 8ª Emissão, de modo a garantir aos investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado

valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da Administradora, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores e no Fundos.NET, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

- Coordenadora Líder: <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hglg/> - clicar na seção "8ª Emissão";
- Coordenadora Contratada: <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hglg/> - clicar na seção "8ª Emissão";
- Na CVM: <http://www.cvm.gov.br> – *até a obtenção do registro da Oferta*, na página principal, clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar "Volume em R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e, então, localizar o documento requerido;
- Na CVM: <http://www.cvm.gov.br> – *após a obtenção do registro da Oferta*, na página principal, clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2022 - Entrar", acessar "Volume em R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e, então, localizar o documento requerido.;
- Na B3: www.b3.com.br – na página principal, clicar em "Produtos e Serviços", clicar "Solução para Emissores", clicar em "Ofertas públicas de renda variável", clicar em "Oferta em Andamento", clicar em "Fundos", selecionar "CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e, então, localizar o documento requerido;
- No Fundos.NET: (a) <http://www.cvm.gov.br> – na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", acessar "CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar o documento requerido; ou (b) diretamente por meio do seguinte caminho de acesso: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=11728688000147>, e, na página principal, localizar o documento requerido.

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

4.10. Declaração de Inadequação

O investimento nas Cotas do Fundo 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 à 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, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário 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 dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “7. Fatores de Risco”, nas páginas 85 a 102 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. 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.

4.11. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores

As cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3 desde 14 de abril de 2010, sob o código “HGLG11”.

4.12. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Coordenadora Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Coordenadora Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser disponibilizado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, expressamente, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante com a qual realizou o seu Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em cancelar suas Ordens de Investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Os Investidores que manifestarem interesse em cancelar suas Ordens de Investimento terão devolvidos os eventuais valores já depositados, acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da data de divulgação do comunicado sobre a modificação da Oferta. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores 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 Pedidos de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, referentes aos valores restituídos serão cancelados.

4.13. Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) 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, prazo 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.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter a declaração de aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da data da respectiva revogação. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor formalizou o seu Pedido de Subscrição ou Ordem de Investimento, conforme aplicável, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação em Investimentos Temporários, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de Comunicado ao Mercado.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores 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 Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, referentes aos valores restituídos serão cancelados.

5. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Condições do Contrato de Distribuição

5.1.1. Coordenadora Líder:

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

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

A Coordenadora Líder terá o prazo de distribuição máximo de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, não sendo responsável pela quantidade de cotas eventualmente não subscrita.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e reprodução na sede da Coordenadora Líder, cujo endereço se encontra no item 4.1.1 acima.

5.1.2. Coordenadora Contratada:

CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes)
Itaim Bibi – São Paulo – SP
CEP 04542-000

5.1.3. Participantes Especiais:

A Coordenadora Líder poderá contratar, diretamente, outras instituições para participar da distribuição das Cotas da 8ª Emissão, quais sejam as Participantes Especiais, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Não serão atribuídos lotes específicos ou pré-determinados de Cotas às Instituições Participantes 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 nos documentos da Oferta.

5.1.4. Comissão de Colocação das Cotas:

Pelos serviços de distribuição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta farão jus ao recebimento, nos termos do Contrato de Distribuição, de uma comissão bruta de distribuição das Cotas, incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga pelos Investidores, correspondente ao percentual de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, aplicado sobre as Cotas efetivamente distribuídas por cada Instituição Participante, assim entendidas como as Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores, desconsideradas as Cotas canceladas, por exemplo, em virtude de falha na liquidação, sendo que, deste percentual:

- (i) no caso de cotistas que subscrevam Cotas no âmbito do Direito de Preferência:
 - (a) caso o exercício do Direito de Preferência seja exercido junto à Instituição Participante da Oferta, a parcela de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) será devida à referida Instituição Participante da Oferta e o restante será devido à Coordenadora Líder;
 - (b) caso o exercício do Direito de Preferência seja exercido junto à instituição custodiante que não tenha aderido ao Contrato de Distribuição e à Oferta, a parcela de 2,00% (dois inteiros por cento) referida acima será devida integralmente à Coordenadora Líder;

(ii) no caso de Investidores que subscrevam Cotas no âmbito do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, a parcela de 2,00% (dois inteiros por cento) referida acima será devida integralmente à Instituição Participante da Oferta responsável pela distribuição efetiva das referidas Cotas relativamente aos recursos por esta captados.

5.1.5. Comissão de Estruturação e Coordenação da Oferta:

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

(a) a parcela de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) será devida exclusivamente à Coordenadora Líder; e

(b) a parcela de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), como comissionamento de performance discricionário, será definida e distribuída a exclusivo critério da Coordenadora Líder, levando-se em consideração a performance na coordenação e estruturação da Oferta, assim como os esforços de distribuição da Oferta de cada uma das Participantes Especiais.

5.1.6. Condições Precedentes do Contrato de Distribuição:

O cumprimento, pelas Coordenadoras, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à integral satisfação, até a concessão do registro da Oferta pela CVM, das seguintes condições precedentes, observado que o cumprimento de tais Condições Precedentes deverá ser mantido até a Data de Liquidação da Oferta, quando serão novamente verificadas pela Coordenadora Líder:

(i) obtenção, pelo Fundo e pelas Coordenadoras, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta (conforme definidos no Contrato de Distribuição) junto a (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras de seu setor de atuação, e (b) quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras;

(ii) obtenção, pelo Fundo e pelas Coordenadoras, junto a seus respectivos órgãos dirigentes competentes, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta;

(iii) negociação, preparação, aprovação, formalização e assinatura, pela Administradora, em nome do Fundo, de toda a documentação necessária à realização da Oferta, que conterão, entre outros, os termos e condições da Oferta, em forma e substância satisfatórias à Administradora e às Coordenadoras;

(iv) obtenção, pelo Fundo e pelas Coordenadoras, do registro de aprovação para a realização da Oferta na CVM, nos termos da legislação aplicável, bem como obtenção de admissão das Cotas para negociação exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3;

(v) não ocorrência de um evento de rescisão voluntária ou involuntária, conforme indicadas na Cláusula Nona do Contrato de Distribuição;

(vi) que todos os Documentos da Oferta sejam válidos e estejam em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início;

(vii) recolhimento de quaisquer taxas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de registro para negociação das Cotas na B3, nos termos da regulamentação aplicável;

- (viii) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo mas não se limitando às normas referentes (i) à vedação à negociação prevista no artigo 48 da Instrução CVM nº 400; e (ii) ao dever de sigilo previsto na Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, e na Instrução CVM nº 400;
- (ix) todas as informações fornecidas pelo Fundo e/ou pela Administradora às Coordenadoras e seus respectivos assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta;
- (x) não ocorrência de alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política que alterem as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a Oferta;
- (xi) cumprimento de todas as obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e a serem assumidas nos demais Documentos da Oferta; e
- (xii) previamente à Data de Liquidação, as Coordenadoras deverão ter recebido uma opinião legal com relação à Oferta, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, conforme o caso, em forma e conteúdo aceitáveis pelas Coordenadoras.

5.2. Demonstrativo dos Custos da Distribuição

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Comissões e Despesas ^{(3) (4)}	Custo (R\$) ^{(1) (2)}	% em Relação ao Valor da Oferta ^{(2) (5)}	Custo Unitário por Cota (R\$) ⁽⁵⁾
Taxa de Registro na CVM	215.999,98	0,0360%	0,06
Assessoria Legal	155.000,00	0,0258%	0,04
Publicações, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos	30.000,00	0,0050%	0,01
Taxa de Distribuição B3	223.386,28	0,0372%	0,06
Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3	13.386,30	0,0022%	0,00
Tarifa de Eventos Corporativos B3	50.000,00	0,0083%	0,01
Custo de registro em cartório	20.000,00	0,0033%	0,01
Outras Despesas	180.000,00	0,0300%	0,05
Comissão de Colocação da Oferta ⁽⁶⁾	11.999.998,72	2,0000%	3,12
Comissão de Estruturação e Coordenação da Oferta ⁽⁶⁾	4.499.999,52	0,7500%	1,17
Total	17.387.770,79	2,8980%	4,52

(1) Valores estimados.

(2) Considerando cenário de captação do Valor da Oferta e desprezando a opção de Lote Adicional.

(3) Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pela Coordenadora Líder 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. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.

(4) A contratação da Coordenadora Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta atende aos requisitos da Instrução CVM nº 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 8ª Emissão.

(5) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(6) Correspondem à totalidade dos valores a serem pagos à Coordenadora Líder no âmbito da Oferta, sendo certo que não haverá quaisquer majorações nos valores em decorrência de alíquotas de tributos devidos (i.e., sem gross up), de forma que cada parte será responsável pelo recolhimento de seus respectivos tributos.

5.3. Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário.

5.4. Destinação dos Recursos

Os recursos a serem obtidos com a 8ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.

Os recursos que serão captados com a presente Oferta não possuem destinação específica, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, assim como para a realização do desenvolvimento do empreendimento investido indiretamente pelo Fundo (Itupeva Fase I, conforme descrito no item 5.2 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto).

Não obstante, na presente data, o Fundo possui exclusividade para a negociação ou está em processo de diligência de imóveis desenvolvidos e para desenvolvimento, sendo que a descrição deles está abordada nos itens 5.1. ('Ativos Prontos') e 5.2. ('Ativos para Desenvolvimento') do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo IV ao presente Prospecto. Adicionalmente, o Fundo firmou Propostas de Compra e Venda ou outros contratos preliminares com os vendedores de tais ativos.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas nas Propostas de Compra e Venda dos demais ativos, as demais condições do negócio serão divulgadas aos investidores oportunamente, por meio de Fato Relevante e relatórios a serem disponibilizados pela Administradora em seu *website*.

Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição dos ativos mencionados acima não sejam celebrados e/ou alguma das condições precedentes e/ou resolutivas de tais instrumentos venha a não ser implementada, o Fundo não irá adquirir um ou mais ativos alvo. Em tal situação, o Fundo utilizará os recursos captados por meio da Oferta – e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais ativos alvo, na aquisição de ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos, assim como de ativos financeiros.

Independentemente do volume de recursos captados no âmbito da Oferta, a Administradora dará prioridade à aplicação de tais recursos no desenvolvimento do ativo denominado Itupeva Fase I, sendo a curva de desembolso descrita no item 2.5.3. ('Desenvolvimentos'), na página 46 deste Prospecto.

Nesse sentido, vale mencionar que o Fundo possui em caixa (na data base de fechamento de janeiro de 2022 aproximadamente R\$ 253 milhões (duzentos e cinquenta e três milhões de reais)), recursos suficientes para arcar com o saldo financeiro das obrigações previstas nos instrumentos firmados referentes à conclusão do desenvolvimento do empreendimento Itupeva Fase I (cujo investimento remanescente é de aproximadamente R\$ 107 milhões (cento e sete milhões de reais)).

No entanto, devido ao cronograma para realização do referido desenvolvimento, é possível que o Fundo opte por usar os recursos do caixa na realização de outros investimentos que a Administradora entenda mais interessantes, de forma que, em tal situação, parte dos recursos captados no âmbito da Oferta poderão ser utilizados na realização do referido desenvolvimento.

Ainda, apenas a título explicativo, vale mencionar que o desenvolvimento do empreendimento Itupeva Fase II (descrito no item 5.2. do Estudo de Viabilidade) tem início previsto após a entrega e locação do Itupeva Fase I, de forma que não é possível afirmar se tal desenvolvimento será realizado com recursos do caixa, com recursos captados por meio da presente Oferta ou com recursos que o Fundo venha a obter de outra forma

no futuro (por meio de novas oferta, venda de ativos, entre outros), de forma que tal empreendimento não foi descrito no item 8 do Estudo de Viabilidade, que prevê diferentes cenários para a rentabilidade esperada do Fundo.

Não obstante, se por qualquer motivo os recursos não sejam suficientes para a aquisição dos ativos descritos no Estudo de Viabilidade e/ou para a realização do desenvolvimento do Itupeva Fase I (e, futuramente, do Itupeva Fase II), ou ainda, caso a captação não seja concluída, a Administradora poderá, visando a realização dos investimentos pretendidos, utilizar o caixa do Fundo ou optar pela realização de uma nova oferta pública de cotas e/ou na venda de ativos, sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

Os recursos referentes ao Valor da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo e para a realização dos investimentos necessários ao desenvolvimento do empreendimento Itupeva Fase I (e, eventualmente, no futuro, do empreendimento Itupeva Fase II), sendo certo que eventual saldo do Valor da Oferta poderá ser aplicado em ativos imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo ou, ainda, em ativos financeiros.

No entanto, caso seja captado o Valor da Oferta e um ou mais ativos alvo não seja(m) adquirido(s), outros ativos imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que a Administradora identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor da Oferta, acrescido da opção de Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros ativos imobiliários, adicionalmente aos ativos alvo.

Para mais informações, vide o item 7.57 ('Riscos relativos à impossibilidade de aquisição e/ou desenvolvimento dos ativos alvo pelo Fundo'), na página 101 deste Prospecto.

Não existem ativos cuja aquisição possa caracterizar conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

Para a definição das premissas para as futuras aquisições – melhor detalhadas no Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira, que pode ser consultado no Anexo IV a este Prospecto – foram levados em consideração uma série de fatores macroeconômicos, como os que estão descritos no item 7 do Estudo de Viabilidade.

Caso a distribuição de Cotas atinja valores distintos dos acima mencionados, respeitado o Valor Mínimo, tais valores serão destinados à aquisição de ativos, observando-se os mesmos critérios utilizados para a definição da destinação dos recursos nas hipóteses acima, a critério da Administradora.

No curso do estudo de cada nova aquisição, entre diversos outros critérios, a Administradora leva em consideração quatro fatores-chave para tomar as decisões de investimento em nome do Fundo. Tais fatores estão resumidos no quadro a seguir:



Mais informações sobre os ativos em estudo e sobre os critérios de aquisição de ativos imobiliários podem ser encontradas no Anexo IV a este Prospecto.

De acordo com a Política de Investimentos, os recursos da presente distribuição serão destinados à exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, cotas de Fundos de Investimento em Participações que tenham como Política de Investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à Política de Investimentos do Fundo e aos Critérios de Aquisição de Ativos.

O Fundo poderá alocar os recursos do Fundo em um ou mais empreendimentos imobiliários, não havendo restrição ou limitação quanto à alocação dos recursos em relação aos empreendimentos.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição das Cotas, deverão ser aplicadas nos Investimentos Temporários.

Nos termos do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, uma vez integralizadas as Cotas objeto da Oferta pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro, não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicada em:

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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.

NA DATA DESTE PROSPECTO, EXCETO PELAS PROPOSTAS DE COMPRA E VENDA MENCIONADAS ACIMA (AS QUAIS CONSTITUEM CONTRATOS PRELIMINARES E NÃO VINCULANTES), O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER OUTRO INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER OUTROS INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE

GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

6. ESTUDO DE VIABILIDADE

Os critérios para a elaboração do Estudo de Viabilidade e dos ativos que venham a compor o patrimônio do Fundo integram o presente Prospecto como Anexo IV.

Visto que o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Administradora, recomendamos a leitura atenta ao fator de risco constante do item 7.32 ('Informações contidas no Estudo de Viabilidade'), na página 95 deste Prospecto.

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.

7. FATORES DE RISCO

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

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

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

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

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

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

7.1. Risco de mercado

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

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

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

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

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

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

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

7.2. Risco de crédito

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

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

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

7.3. Risco de liquidez da carteira do Fundo

O Fundo investe prioritariamente em imóveis, ativos que possuem, em regra, baixa liquidez. Ainda, investe e poderá investir em títulos e valores mobiliários que apresentem baixa liquidez em função do seu prazo de

vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. Desta forma, existe a possibilidade, caso o Fundo necessite de caixa imediato, que este venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos.

7.4. Risco de liquidez das Cotas

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

7.5. Risco tributário na data deste Prospecto

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

A Lei nº 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade à Administradora caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo, estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

São isentos de tributação os rendimentos auferidos pelo Fundo no investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. No entanto, 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.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

7.6. Risco regulatório

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

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

7.7. Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas, quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto, ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

7.8. Risco operacional

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

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

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

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

7.9. Risco jurídico

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

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

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

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

7.10. Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta

Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo relativo à 8ª Emissão até o final do Prazo de Distribuição da presente Oferta, a Administradora irá ratear entre os subscritores, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes, de forma que o Investidor não receberá Cotas em razão dos recursos por ele integralizados, não havendo, ainda, garantia de que os recursos depositados pelo Investidor serão rentabilizados durante o período.

Adicionalmente, caso seja atingido o Valor Mínimo, mas não seja atingido o Valor da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

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

7.11. Risco de concentração

O Fundo destinará os recursos captados em sua 8ª Emissão de Cotas para a aquisição de empreendimentos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em assembleia geral e autorizadas pela CVM, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros empreendimentos imobiliários.

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

7.12. Risco de potencial conflito de interesse

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

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

Ainda, conforme mencionado no item 6 “Estudo de Viabilidade”, no âmbito desta 8ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo. Assim, pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Para mais informações, consultar o fator de risco 7.32 “Informações Contidas no Estudo de Viabilidade”, na página 95 deste Prospecto.

7.13. Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários

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

7.14. Risco de Aumento dos Custos de Construção

Conforme mencionado no item 7.13 “*Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários*”, o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

7.15. Risco de vacância dos imóveis

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

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

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

7.16. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos imóveis investidos

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

7.17. Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

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

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

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o

prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

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

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

7.18. Risco de pré-pagamento

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

7.19. Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

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

7.20. Risco de não contratação de seguro

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

do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

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

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

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

7.22. Risco de regularidade dos imóveis

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

7.23. Risco ambiental

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

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do artigo 56 do

Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

7.24. Risco do uso de derivativos

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

7.25. Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

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

7.26. Risco relacionado às garantias dos ativos

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

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

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

7.27. Risco de o Fundo ser Genérico

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

Além disso, embora a Administradora tenha iniciado tratativas envolvendo potenciais aquisições de novos imóveis logístico-industriais para o Fundo, que pretende realizar com os recursos a serem captados no âmbito da Oferta, até o momento não foram firmados quaisquer acordos definitivos para a Administradora ou para o

Fundo, os quais dependerão, ainda, de uma série de fatores, tais como o montante a ser captado na Oferta e a conclusão satisfatória das diligências jurídicas, técnicas e ambientais, de forma que tais negócios podem não se concretizar. Nesse sentido, os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

7.28. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

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

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

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

7.29. Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

7.30. Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários por Condições Externas

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

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

7.31. Risco sobre as Informações contidas neste Prospecto

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

7.32. Informações contidas no Estudo de Viabilidade

No âmbito desta 8ª 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.

7.33. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

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

7.34. Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.35. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

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

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

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o escriturador do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

7.37. Risco relativo à não substituição da Administradora ou do Escriturador

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

7.38 Risco relativo ao início de negociação das novas Cotas

As novas Cotas objeto da presente 8ª Emissão somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, depois de, cumulativamente, ser (i) divulgado o Anúncio de Encerramento, (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cotas tem direito, e (iii) obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Sendo assim, o Investidor que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

7.39. Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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

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

O Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que

reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

7.41. Risco de Despesas Extraordinárias

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

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

7.42. Risco de alterações na Lei de Locações

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

7.43. Risco de chamadas adicionais de capital

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

7.44. Risco de os imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estarem avaliados a valor de mercado

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

7.45. Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo

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

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

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos

Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

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

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

7.48. Riscos relativos ao investimento em Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários

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

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

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

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

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

7.50. Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, feitos perante tais Instituições Participantes da Oferta

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição

ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo da Coordenadora Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pela Coordenadora Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(s) Participante(s) da Oferta em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme aplicável, que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem correção.

7.51. Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

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

7.52. Risco relacionado à concorrência na aquisição de ativos

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

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

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

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

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

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

7.54. Risco da administração dos imóveis por terceiros

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

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

7.55. Risco relacionado à pandemia do Coronavírus

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

7.56. Risco de depreciação do investimento

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

7.57. Riscos relativos à impossibilidade de aquisição e/ou desenvolvimento dos ativos alvo pelo Fundo

A aquisição dos ativos alvos descritos no item 5 do Estudo de Viabilidade, está sujeita à celebração de instrumento definitivo de aquisição e à verificação de outras condições. Assim, não é possível assegurar que os instrumentos de aquisição dos referidos ativos serão firmados e, portanto, que a totalidade dos ativos alvo serão efetivamente adquiridos pelo Fundo. Assim, caso os instrumentos de aquisição definitivos não sejam firmados e/ou alguma das condições precedentes/resolutivas não sejam atendidas, e caso a Administradora não encontre outro(s) ativo(s) imobiliário(s) que atenda(m) a Política de Investimentos do Fundo para substituir a aquisição de tal(is) novo(s) empreendimento(s), tais recursos serão aplicados em ativos financeiros (com baixa rentabilidade) ou, ainda, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas extraordinariamente, e em tal situação, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada. Ainda, a amortização extraordinária das Cotas poderá resultar em prejuízos adicionais aos Cotistas, uma vez que, entre outros fatores adversos, não é possível afirmar que os Cotistas poderão reinvestir seus recursos em ativos que tenham a mesma rentabilidade esperada pelo Fundo. Para mais informações acerca dos riscos referentes à amortização antecipada das Cotas, vide o fator de risco acima 7.10 "Risco de não colocação ou colocação parcial da Oferta", na página 89 deste Prospecto.

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

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

Como os fundos de investimento imobiliários, outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, e ainda não movimentam volumes

significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, portanto, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

7.59. Riscos relativos ao desenvolvimento de empreendimentos logísticos

Conforme descrito no item 5.4 ('Destinação dos Recursos') e no item 5.2 do Estudo de Viabilidade, o Fundo tem participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários que estão em fase de desenvolvimento. O desenvolvimento de galpões logísticos está sujeito à riscos como: (i) obtenção de licenças e alvarás que podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle dos parceiros e do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na construção dos galpões; e (iv) mudanças no cenário macroeconômico, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, que podem comprometer o sucesso do empreendimento. Em qualquer dessas hipóteses, o atraso na finalização ou até inviabilidade do complexo de galpões logísticos poderá afetar adversamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

7.60. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

7.61. Outros riscos

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

8. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

8.1. Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

- o <http://www.cvm.gov.br> – na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.
- o <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/relatorios-periodicos/hglg/> - nessa página, clicar em Informe Contábil Mensal, Informe Trimestral, Informe Anual e Demonstrações Financeiras, conforme aplicável.

8.2. Informe Anual (Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472)

O Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, atualizado até 31 de janeiro de 2022, integra o presente Prospecto como Anexo V deste Prospecto.

9. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

O disposto abaixo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Investidores devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação específica que estará sujeito enquanto cotista do Fundo.

9.1. Tributação do Fundo

9.1.1 Imposto sobre a Renda "IR"

Em regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o artigo 16 da Lei nº 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 a negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto renda, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Ademais, a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário serão tributados como pessoas jurídicas caso apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio Cotista que detenha isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

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.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

9.1.2 Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários Financeiras - "IOF"

O IOF/Títulos ou Valores Mobiliários incidente sobre as aplicações do Fundo atualmente está com a alíquota reduzida para 0% (zero por cento). No entanto, essa alíquota pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

9.2. Tributação dos Investidores

9.2.1 Imposto sobre a Renda "IR"

9.2.1.1. Cotistas Residentes no Brasil: Os lucros do Fundo apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Importante mencionar, ainda, que o Cotista pessoa física que seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo terá os rendimentos distribuídos recebidos sujeitos à retenção de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). 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.

Adicionalmente, sobre os valores das alienações realizadas em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na modalidade fonte.

Nos termos da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- observado que, ainda que atendidos os requisitos acima, o Cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo, ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo no período, não terá direito a isenção.

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

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

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

O imposto acima referido será considerado:

- antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; ou
- definitivo no caso de investidores pessoas físicas.

9.2.1.2. Cotistas Não Residentes no Brasil: em regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior que não residirem em paraíso fiscal ou em país com tributação favorecida (Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação) e que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373/14 ("Cotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico. Nessa situação, os rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento).

Nos termos da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

- o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- observado que, ainda que atendidos os requisitos acima, o Cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo, ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo no período, não terá direito a isenção.

9.2.2. Imposto sobre Operações Financeiras "IOF"

9.2.2.1 IOF/Títulos

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 centésimos por cento) ao dia.

9.2.2.2 IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao 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 e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero). Em qualquer caso, 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.

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora e Coordenadora Líder, com a Coordenadora Contratada, com o Escriturador ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora e Coordenadora Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

10.1. Relacionamento entre o Fundo e a Administradora e 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.

A contratação da Coordenadora Líder atende os requisitos da Instrução CVM nº 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 Colocação das Cotas e Comissão de Estruturação e Coordenação da Oferta) serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 8ª Emissão.

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

A Coordenadora Líder da Oferta não subscreverá Cotas da 8ª Emissão, sendo responsável pela colocação das Cotas da 8ª 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 7.32 deste Prospecto ('Informações contidas no Estudo de Viabilidade'), na página 95 deste Prospecto.

10.2. Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder com a Coordenadora Contratada

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., que atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, é sociedade controlada pelo Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 33.987.793/0001-33, mesmo controlador da Coordenadora Contratada. Não obstante, tal fato não configura situação de conflito de interesses, uma vez que a remuneração da Coordenadora Contratada a ser recebida a título de distribuição das Cotas está englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

A Administradora e Coordenadora Líder e a Coordenadora Contratada não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

10.3. Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder e o Escriturador (e custodiante)

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento mantido com o Escriturador em virtude da prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo, o Escriturador é responsável pela escrituração de cotas de outros fundos administrados pela Administradora bem como pela custódia de títulos e valores mobiliários e pela controladoria de outros fundos administrados pela Administradora.

Além disso, a Administradora e Coordenadora Líder e o Escriturador são contrapartes em transações ou relacionamentos usuais nos mercados financeiro e de capitais.

A Administradora e Coordenadora Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10.4. *Relacionamento entre a Administradora e Coordenadora Líder e o Auditor Independente*

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento mantido com o Auditor Independente em virtude da prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente é responsável pela auditoria das demonstrações financeiras de outros fundos administrados pela Administradora.

A Administradora e Coordenadora Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10.5. *Relacionamento entre o Fundo e a Coordenadora Contratada da Oferta*

Na data deste Prospecto, a Coordenadora Contratada não possui qualquer participação no capital social do Fundo.

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., que atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, é sociedade controlada pelo Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 33.987.793/0001-33, mesmo controlador da Coordenadora Contratada.

Não obstante, tal fato não configura situação de conflito de interesses, uma vez que a remuneração da Coordenadora Contratada a ser recebida a título de distribuição das Cotas está englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

O Fundo, representado pela Administradora, e a Coordenadora Contratada não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

10.6. *Relacionamento entre a Coordenadora Contratada e o Escriturador (e custodiante)*

Na data deste Prospecto, a Coordenadora Contratada e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si.

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Escriturador e a Coordenadora Contratada são contrapartes de mercado em transações ou relacionamentos usuais nos mercados financeiro e de capitais.

A Coordenadora Contratada e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Oferta.

10.7. *Relacionamento entre a Coordenadora Contratada e o Auditor Independente*

Na data deste Prospecto, a Coordenadora Contratada e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si.

A Coordenadora Contratada e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes das respectivas atuações de cada parte com relação à Oferta.

10.8. Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

A contratação da Coordenadora Líder e da Coordenadora Contratada para realizarem a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Coordenadoras, serão integralmente arcados pelos Investidores da Oferta que subscreverem as Cotas, mediante o pagamento do Custo Unitário de Distribuição.

Para mais informações, veja o item 7.12 ('Risco de potencial conflito de interesse'), na página 90 deste Prospecto.

11. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I. Ata da Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a Oferta



PBFDM#56517

ATA

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 11.728.688/0001-47**

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia 21 de fevereiro de 2022, às 15 horas, na sede da **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, na qualidade de instituição administradora do **CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Administradora" e "Fundo", respectivamente).

2. PRESENÇA: Os cotistas do Fundo representando 6,52% (seis inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, conforme assinaturas na lista de presença, bem como representantes da Administradora.

3. CONVOCAÇÃO: Realizada mediante divulgação no *website* da Administradora e da CVM, bem como no Fundos.NET, administrado pela B3.

4. MESA: Aberta a Assembleia pelo Augusto Martins, foi lida a convocação e submetida à votação a indicação do mesmo para presidir a Assembleia e de Sarita Costa para secretariar os trabalhos.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

- I. A aprovação da distribuição primária da 8ª (oitava) emissão ("8ª Emissão") de cotas do Fundo ("Cotas"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., acima qualificada, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenadora líder da oferta da 8ª Emissão ("Coordenadora Líder"), podendo contar ainda com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por ela selecionadas e contratadas, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores ("Coordenadoras Contratadas" e "Participantes Especiais", respectivamente, e, quando referidas em conjunto com a Coordenadora Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e demais normativos aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 8ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como de seus principais termos e condições ("Oferta"), incluindo:
 - a. Público Alvo da Oferta. (i) "Investidores Institucionais": quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização e investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que formalizem pedidos de subscrição das Cotas da 8ª Emissão junto à Coordenadora Líder ou a

R.T.D.P.J.

uma Coordenadora Contratada, em qualquer valor, desde que respeitado o Investimento Mínimo (conforme abaixo definido), assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição de Cotas da 8ª Emissão junto à Coordenadora Líder ou a uma Coordenadora Contratada, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) "Investidores Não Institucionais": quais sejam, investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição de Cotas da 8ª Emissão junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade, observado o Investimento Mínimo por Investidor (em conjunto, "Investidores"). O valor máximo de Cotas da 8ª Emissão que os Investidores Não Institucionais poderão adquirir equivale a até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o qual deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020;

- b. Valor de Emissão por Cota e Preço de Aquisição. O valor de emissão por Cota da 8ª Emissão será de R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), precificado com base no valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 41 (quarenta e um) meses precedentes à data de convocação da Assembleia, isto é, entre 31 de agosto de 2018 e 31 de janeiro de 2022 ("Valor de Emissão por Cota"), sendo que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 8ª Emissão pelos Investidores, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição equivalente a um percentual de até 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, de modo que o preço de aquisição por Cota da 8ª Emissão a ser pago pelo Investidor será composto pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição;
- c. Custo Unitário de Distribuição. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 8ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 8ª Emissão, que será equivalente a até 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 8ª Emissão e o Valor da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 8ª Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 8ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- d. Valor da Oferta. O valor da Oferta será de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em razão do exercício da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Valor da Oferta"). O valor acima deverá ser acrescido do Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 8ª Emissão, equivalente ao percentual de até 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 8ª Emissão,



R. T. D. P. J.

correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 8ª Emissão e o Valor da Oferta;

- e. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial ("Distribuição Parcial"), caso captado o valor mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Valor Mínimo"). Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido), seja subscrito o Valor Mínimo. Caso tenham sido subscritas Cotas da 8ª Emissão que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas da 8ª Emissão não subscritas serão canceladas, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas da 8ª Emissão. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas da 8ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas subscritas indicadas no pedido ou boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, observada, ainda, a possibilidade de rateio; (ii) que, em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas subscritas indicada no pedido ou boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta. Assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada. As cotas da 8ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas. Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta;
- f. Lote Adicional. A Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas da 8ª Emissão originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, até uma quantidade que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da 8ª Emissão e da Oferta à CVM ("Lote Adicional");
- g. Direito de Preferência. Nos termos do inciso II do artigo 15 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 8ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das cotas da 8ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base ("Direito de Preferência"). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 8ª Emissão será o dia de divulgação de fato relevante sobre a data base, o qual será indicado nos documentos da Oferta, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 8ª Emissão que cada um poderá exercer ("Data Base"). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Cotas da 8ª Emissão, pelos próprios cotistas, dentro do prazo a ser indicado nos documentos da Oferta ("Período de


R. T. D. P. J.

- Exercício do Direito de Preferência") e conforme aplicação do fator de proporção a ser indicado nos documentos da Oferta. Caso a quantidade de Cotas da 8ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 8ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento e os documentos da Oferta. Os cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, nos termos do inciso III do artigo 15 do Regulamento. Os demais termos e condições do Direito de Preferência serão descritos nos documentos da Oferta;
- h. Investimento Mínimo. Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 100 (cem) Cotas da 8ª Emissão ("Investimento Mínimo"). A quantidade de Cotas da 8ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial e rateio, nos termos a serem previstos nos Documentos da Oferta;
- i. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 8ª Emissão. Exceto pelas Cotas da 8ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 8ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na data de liquidação da Oferta. Nos termos do parágrafo 1º do artigo 12 do Regulamento, os Investidores integralizarão as Cotas da 8ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- j. Prazo de Distribuição. O prazo de distribuição das Cotas da 8ª Emissão e da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Distribuição");
- k. Destinação de Recursos. Os recursos a serem obtidos com a 8ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na negociação de ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo;
- l. Negociação e Custódia das Cotas da 8ª Emissão no Mercado. As Cotas da 8ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 8ª Emissão realizadas pela B3;
- m. Rendimentos. Os Investidores que adquirirem Cotas da 8ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 8ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 8ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos incidentes sobre os valores integralizados, correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação dos recursos em ativos de liquidez; e


R.T.D.P.J.

n. Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 8ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

- II. A autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas "a" a "n" acima; (b) elaborar e divulgar o prospecto da Oferta e firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta; (c) após o encerramento da Oferta, alterar o Art. 12 do Regulamento, por instrumento particular da Administradora, que deverá prever a quantidade de cotas subscritas e integralizadas no âmbito da 8ª Emissão, assim como seu respectivo valor de integralização; e (d) submeter a Oferta a registro perante à CVM, B3 e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA).

As matérias aqui previstas dependem da aprovação por quórum simples (maioria dos presentes na Assembleia). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

6. DELIBERAÇÕES: A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas representando 6,52% (seis inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Antes de submeter a matéria à votação dos cotistas, o Presidente da Assembleia esclareceu que: (i) conforme metodologia de precificação já especificada na convocação enviada aos cotistas do Fundo, o valor de emissão por cota no âmbito da 8ª Emissão será de R\$ 155,99 (cento e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos) e foi precificado com base no valor de mercado das cotas já emitidas, auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário no período de 41 (quarenta e um) meses precedentes à data de convocação da Assembleia, isto é, entre 31 de agosto de 2018 e 31 de janeiro de 2022; (ii) o Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 8ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para direito de subscrição de Cotas da 8ª Emissão, a constar nos documentos da Oferta.

- (i) Pela maioria de votos, os Cotistas resolveram aprovar a 8ª Emissão de cotas do Fundo e a respectiva Oferta, de acordo com as características descritas na ordem do dia acima.

Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais das cotas emitidas pelo Fundo: representando 6,52% (seis inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) de votos favoráveis e 0,001% de votos contrários.

A contratação da Coordenadora Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08 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 Cotas da 8ª Emissão.

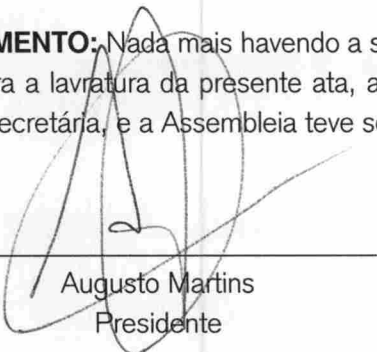


R.T.D.P.J.

- (ii) Pela maioria de votos, os Cotistas resolveram aprovar que a Administradora pratique todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia acima, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas "a" a "n" do item (i) da ordem do dia acima; (b) elaborar e divulgar o prospecto da Oferta e firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta; (c) após o encerramento da Oferta, atualizar o Art. 12 do Regulamento, por instrumento particular da Administradora, que deverá prever a quantidade de Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da 8ª Emissão, assim como seu respectivo valor de integralização; e (d) submeter a Oferta a registro perante à CVM, B3 e ANBIMA.

Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais das cotas emitidas pelo Fundo: representando 6,52% (seis inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) de votos favoráveis, 0,001% de votos contrários e 0,0001% de abstenção.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente suspendeu a Assembleia pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata, a qual depois de lida e aprovada foi assinada pelo Presidente da Mesa e pela Secretária, e a Assembleia teve seu encerramento às 16h20 horas.



Augusto Martins
Presidente



Sarita Costa
Secretária



R.T.D.P.J.



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

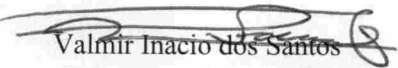
Nº 1.916.757 de 23/02/2022

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **6 (seis) páginas**, foi apresentado em 22/02/2022, o qual foi protocolado sob nº 1.920.298, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.916.757** e averbado no registro nº 1.908.010 de 10/08/2021 no Livro de Registro B deste 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

FUNDO DE INVESTIMENTO

São Paulo, 23 de fevereiro de 2022


Valmir Inacio dos Santos
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\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84



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

00201105201715566



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

1136544TIEE000005852FF22H

Anexo II. Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Pelo presente instrumento particular, **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre IV, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.809.182/0001-30, doravante designada **ADMINISTRADORA**, RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472"), um fundo de investimento imobiliário, denominado "**CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**" ("**FUNDO**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto será a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do **FUNDO**, bem como aos "Critérios de Aquisição de Ativos", constantes do Anexo I do Regulamento do **FUNDO**.

Aceitar desempenhar as funções de administradora e gestor da carteira do **FUNDO**, na forma do regulamento do **FUNDO** ("Regulamento") neste ato aprovado, indicando como responsável pela administração do **FUNDO**, o Sr. **ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.947.773-9 SSP/SP e inscrito no Cadastro da Pessoa Física (CPF/MF) sob o nº 076.362.748-84, diretor estatutário da **ADMINISTRADORA**;

3. Aprovar o Regulamento do **FUNDO**, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, sendo denominado "Regulamento do CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII";
4. Submeter à CVM a presente deliberação, o pedido de constituição do **FUNDO** e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM nº 472;
5. Aprovar, com vistas à constituição do **FUNDO**, o montante total de emissão de R\$ 600.100.000,00 (seiscentos milhões e cem mil reais), divididos em 600.100 (seiscentas mil e cem) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, sendo que, o

OFÍCIO DE REGISTRO
DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
15 MAR 2012 1606996
R. BELLAIR CONSTANT, 152 - S. PAULO
DR. RAFAEL ALBERTO

FUNDO, com vistas à sua constituição, fará inicialmente, a 1ª (primeira) emissão de 100 (cem) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, no montante total de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

- 5.1. O **FUNDO** deverá entrar em funcionamento após a subscrição integral das quotas de sua 1ª (primeira) Emissão, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08.
- 5.2. Até a obtenção do registro de funcionamento do **FUNDO**, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO** em organização e aplicadas pela **ADMINISTRADORA**.
- 5.3. Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 1ª Emissão, o **FUNDO** será liquidado, ficando a **ADMINISTRADORA** obrigada a ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos, nas proporções das quotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.
- 5.4. Uma vez subscrita a totalidade das 100 (cem) cotas da 1ª (primeira) Emissão, necessárias para a constituição do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** convocará Assembléia Geral de quotistas para aprovação da 2ª (segunda) Emissão de quotas.
- 5.5. A segunda Emissão de quotas do **FUNDO**, a ser aprovada pelos quotistas conforme definido no Regulamento, terá o montante total de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), divididos em 600.000 (seiscentas mil) quotas, em série única, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, valor este que será atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, calculado pela somatória das provisões de receitas dos imóveis e da rentabilidade financeira líquida, deduzidas as provisões das despesas do **FUNDO** previstas no Artigo 29 do Regulamento, totalizando, após finalizada esta 2ª Emissão, o montante de R\$ 600.100.000,00 (seiscentos milhões e cem mil reais) do **FUNDO**.
- 5.6. A 2ª (segunda) Emissão terá quantidade mínima correspondente a 1.000 (mil) quotas ("Quantidade Mínima de Subscrição da 2ª Emissão"), e deverá seguir o procedimento determinado no Artigo 11 e parágrafos, do Regulamento.

5º OFICIAL DE REGISTRO
DE INSTRUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

5 MAR 2012 1606996

RUBEN JAMN CONSTANTINO 152-S PAULO
DR. RADISLAU LANOTTA

6. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao **FUNDO**:

- (a) Auditores Independentes: **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Av. Francisco Matarazzo, 1400, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.562.112/0001-20; e
- (b) Custodiante e Escriturador das quotas do **FUNDO**: **BANCO ITAÚ S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itausa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 3 (três) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 04 de março de 2010.

ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS
Diretor

Ronald Antonio Varela
Diretor

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

Testemunhas:

1. _____ 2. _____
Nome: _____ Nome: _____
R.G.: _____ R.G.: _____
C.P.F.: _____ C.P.F.: _____



Dr. Radislav Lamotta 11940634
Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ 45.265.314/0001-70
Rua Benjamin Constant, 152 - Tel: (11) 3107-0031 - São Paulo

Apresentado hoje, protocolado e registrado em microfilme
sob nº **1606996**

São Paulo, **05 MAR 2010** Escrevente Autorizado

Selos e taxas recolhidos por verba

Emol R\$	Estado R\$	Ipesp R\$	R.C. R\$	T.J. R\$	TOTAL R\$
6.636,6	1.886,23	1.397,20	349,30	349,30	10.618,69

6º OFICIAL DE REGISTRO
DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
R. BENJAMIN CONSTANT, 152 - SÃO PAULO
DR. RADISLAV LAMOTTA
05 MAR 2010 1606996

**REGULAMENTO DO
CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

São Paulo, 1º de setembro de 2021.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO	1
CAPÍTULO II - DO OBJETO	1
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO	1
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	3
CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	5
CAPÍTULO VI - DAS COTAS.....	6
CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO	6
CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	9
CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA.	10
CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO	13
CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA	13
CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL.....	14
CAPÍTULO XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	18
CAPÍTULO XIV - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS	19
CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO	20
CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	22
ANEXO I - “CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS”	23

REGULAMENTO DO CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O **CSHG LOGÍSTICA – 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 a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que comporão seu patrimônio.

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 CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, 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 alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada diretamente pela **ADMINISTRADORA**, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - 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 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, 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 neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - 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**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - 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 6º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - 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 8º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá estar previamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("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 por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou 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** primordialmente na aquisição de terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários em construção ou prontos, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), não sendo objetivo direto e

primordial do **FUNDO** obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e

II. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não se enquadre nos Critérios de Aquisição de Ativos, constantes do Anexo I deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - 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**.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 5º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 7º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 6º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 7º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, 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 CVM 472/08, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08").

Parágrafo 8º - Os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam

ou venham a incidir sobre os espaços comerciais dos empreendimentos imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos empreendimentos imobiliários objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

Art. 7º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- I. Terrenos, áreas, prédios e imóveis em geral destinados às operações logísticas e industriais;
- II. Outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII);
- IV. Direitos sobre imóveis;
- V. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e
- VI. Cotas de outros FII.

CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 8º - 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 VI - DAS COTAS

Art. 9º - 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.

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.

Art. 10 - 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. 11 - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários 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 VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Art. 12 - O patrimônio do **FUNDO** é composto por 21.313.413 (vinte e um milhões, trezentas e treze mil, quatrocentas e treze) cotas, que foram integralmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma:

I. A 1ª (primeira) emissão, correspondente a 100 (cem) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do **FUNDO**, integralmente subscritas e integralizadas.

II. A 2ª (segunda) emissão, correspondente a 300.000 (trezentas mil) cotas, das quais 155.653 (cento e cinquenta e cinco mil seiscentas e cinquenta e três) cotas foram subscritas e integralizadas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, sendo canceladas as 144.347 (cento e quarenta e quatro mil trezentos e quarenta e sete) cotas não subscritas.

III. A 3ª (terceira) emissão, correspondente a 184.347 (cento e oitenta e quatro mil trezentas e quarenta e sete) cotas, no valor de R\$ 1.092,19 (mil e noventa e dois reais e dezenove centavos) cada uma, atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, integralmente subscritas e integralizadas.

IV. A 4ª (quarta) emissão, correspondente a 448.034 (quatrocentos e quarenta e oito mil e trinta e quatro) cotas, no valor de R\$ 1.205,26 (mil, duzentos e cinco reais e vinte e seis centavos), integralmente subscritas e integralizadas.

V. Em 17 de abril de 2018, a Assembleia Geral de cotistas deliberou pelo desdobramento das cotas do **FUNDO**, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, fazendo com que as 788.134 (setecentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e quatro) cotas anteriores passassem a ser representadas por 7.881.340 (sete milhões, oitocentos e oitenta e uma mil, trezentos e quarenta) novas cotas.

VI. A 5ª (quinta) emissão, correspondente a 4.000.872 (quatro milhões, oitocentas e setenta e duas) cotas, no valor de R\$ 137,47 (cento e trinta e sete reais e quarenta e sete centavos), integralmente subscritas e integralizadas.

VII. A 6ª (sexta) emissão, correspondente a 6.554.755 (seis milhões, quinhentas e cinquenta e quatro mil, setecentas e cinquenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 150,12 (cento e cinquenta reais e doze centavos), integralmente subscritas e integralizadas.

VIII. A 7ª (sétima) emissão, correspondente a 2.876.446 (dois milhões, oitocentas e setenta e seis mil, quatrocentas e quarenta e seis) cotas, no valor de R\$ 154,90 (cento e cinquenta e quatro reais e noventa centavos), integralmente subscritas e integralizadas.

Parágrafo 1º - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 4º deste Artigo, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo que, em todas as emissões, a aplicação inicial mínima será no valor correspondente a 100 (cem) cotas, exceto na possibilidade de exercício de direito de preferência, hipótese em que o cotista poderá subscrever valor inferior, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 2º - Será 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, desde que aprovado em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 3º - 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 4º - A critério da **ADMINISTRADORA** e observados os termos de cada emissão de cotas, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis, observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 5º - A integralização de que trata o Parágrafo 4º deverá ser realizada à vista, no ato da subscrição, observado o prazo máximo para subscrição e integralização previsto neste Regulamento.

Parágrafo 6º - A integralização de cotas em imóveis, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da

Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, exceto quando se tratar da 1ª (primeira) emissão.

Parágrafo 7º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do **FUNDO** é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 8º - 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 9º - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”).

Art. 13 - A oferta pública de cotas do **FUNDO** será realizada por meio da **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A subscrição de cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 2º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do **FUNDO**.

Art. 14 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Art. 15 - Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, 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 atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, ou (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,

por prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição das novas cotas;

III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo Único - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** dependem de prévio 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 Instrução CVM nº. 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, respeitadas, ainda, as disposições da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 16 - 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 - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), especialmente:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 4º - Os rendimentos auferidos no semestre serão 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 rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - 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 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 3º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 17 - 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 neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos 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 de cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de atas e de presença 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 judiciosa, 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 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. 18 - 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 - Informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela CVM deverão ser publicados no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços – DCI.

Parágrafo 3º - 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. 19 - 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 créditos 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 rendimentos predeterminados 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 ou 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 o representante 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.

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO

Art. 20 – Pela prestação dos serviços de administração, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 0,6% (zero vírgula seis 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 Único – Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 21 - 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 a 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, devidamente aprovada pela CVM 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 XII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 22 - 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 a 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 dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

XIII. Alteração da taxa de administração; e

XIV - Contratação de formador de mercado para as 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 exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (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, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, no jornal destinado à divulgação de informações do **FUNDO**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

Art. 23 - 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 Geral.

Art. 24 - 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 23 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 23, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 25 - 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 22 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 Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum 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, certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela **ADMINISTRADORA** em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor, inclusive o disposto no parágrafo terceiro do Artigo 19 da Instrução CVM 472/08, qual seja: 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 - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 26 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** 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. 27 - 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** ou o gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, 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 XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 28 - 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, obrigações e despesas do **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 dos resgates 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 as regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XIV - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Art. 29 - A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger até 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 do representante 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, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - O representante de cotistas deverá ser eleito 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 pode 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 fundos de investimento imobiliário;

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** ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

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

CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:

Art. 30 - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art. 31 - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta

forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo **FUNDO** nos ativos de que tratam os incisos II e III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Art. 32 - Os ganhos de capital e rendimentos 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.

Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

Art. 33 - 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 qualquer 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. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o **FUNDO** na isenção de tributação constante da Lei 9.779/99, conforme alterada. Além das medidas descritas neste Parágrafo 3º, a **ADMINISTRADORA** não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

Parágrafo 4º - Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do **FUNDO** poderá ser compensado com o retido do cotista na proporção de sua participação no **FUNDO** (artigo 36, parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Art. 34 - 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), conforme legislação aplicável.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 35 - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

Art. 36 - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: www.cshg.com.br.

Art. 37 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO I - “CRITÉRIOS DE AQUISIÇÃO DE ATIVOS”

A aquisição de empreendimentos imobiliários primordialmente voltados para operações logísticas e industriais, terrenos para sua implantação pelo **FUNDO**, ou outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, estará condicionada ao atendimento de alguns critérios previamente estabelecidos, quais sejam:

- I. Avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado;
- II. Os agentes envolvidos (empreendedores e administradores);
- III. O histórico de resultados, se for o caso;
- IV. As variáveis que influenciam nos resultados;
- V. As viabilidades econômica e financeira; e
- VI. As oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados próximos a grandes centros urbanos ou em vias de acesso compatíveis com a atividade prevista para o imóvel, devendo possuir, no mínimo, 1.000m² de Área Privativa.

Os imóveis deverão ter potencial de geração de renda, e deverão estar em bom estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizados.

Os imóveis poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos gerados pelos imóveis e/ou a emissão de novas quotas do **FUNDO**.

Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido. Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Os imóveis deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, devendo estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames quando da sua aquisição.

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

A carteira de investimento do **FUNDO** será composta de modo a diversificar as suas aplicações. O **FUNDO** deverá adquirir empreendimentos imobiliários conforme sua política de investimentos em montante equivalente a ao menos 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos do Patrimônio Líquido, devendo tal mínimo ser atingido em até 2 (dois) anos contados da autorização de funcionamento do **FUNDO** pela CVM.

A carteira deverá buscar diversificação de risco de crédito, realizando investimento em regiões de mercado já consolidadas, com possibilidade de valorização.

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

A avaliação dos imóveis utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4 o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade				
Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indicação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

**Enquadramento dos laudos segundo o seu grau de fundamentação
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

Anexo III. Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA E 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 Magalhaes Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob 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 na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora e coordenadora líder da Oferta (conforme abaixo definido) do **CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), o qual realizará a sua 8ª (oitava) oferta pública de distribuição primária de cotas ("Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("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") conterá, quando da sua 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 são, e no Prospecto Definitivo serão, quando da sua divulgação, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante o todo o período da Oferta, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante o todo o prazo de distribuição e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que integrarão o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi 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 tanto ao Prospecto Preliminar quanto ao Prospecto Definitivo são 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 pedido de registro e fornecidas ao mercado durante toda a Oferta.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

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

Nome:

Cargo:

Augusto Martins
Diretor

Nome:

Cargo:

ALEXANDRE SEDOLA
DIRETOR

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

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



Fonte: CSHG

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 8ª Emissão do CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob nº 11.728.688/0001-47 (“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 ratificar os critérios de aquisição e elegibilidade (“Critérios para Aquisição de Ativos”), conforme previstos no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 8ª Emissão do Fundo, conforme aprovada em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 21 de fevereiro de 2022 (“AGE”).

Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste Estudo, terão os significados a eles atribuídos no *Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Oitava Emissão do CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII* ou no *Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Oitava Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII* (“Prospecto”).

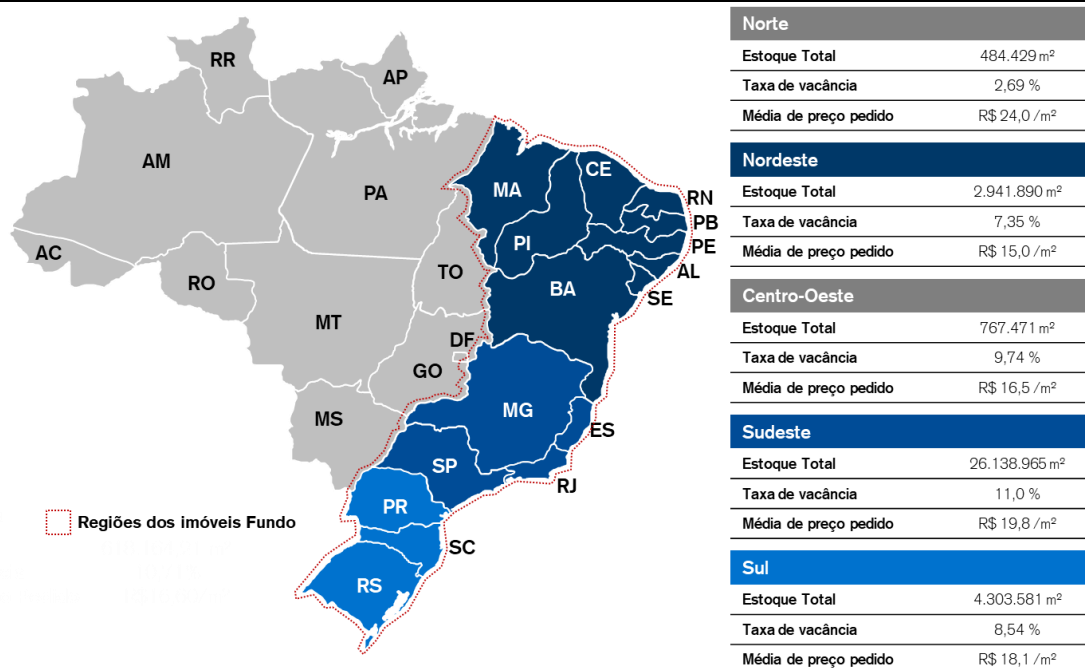


Fonte: CSHG.

1. O mercado logístico e industrial no Brasil

A carteira de imóveis do Fundo se concentra em ativos relevantes dentro da região Sudeste, onde se localizam as mais relevantes praças logísticas do país. Abaixo, um comparativo entre as regiões geográficas brasileiras mediante seu estoque, vacância e média de preço pedido de aluguel por metro quadrado de galpões com destinação logística.

Mercado Logístico e Industrial – estoque, vacância e média de preço pedido



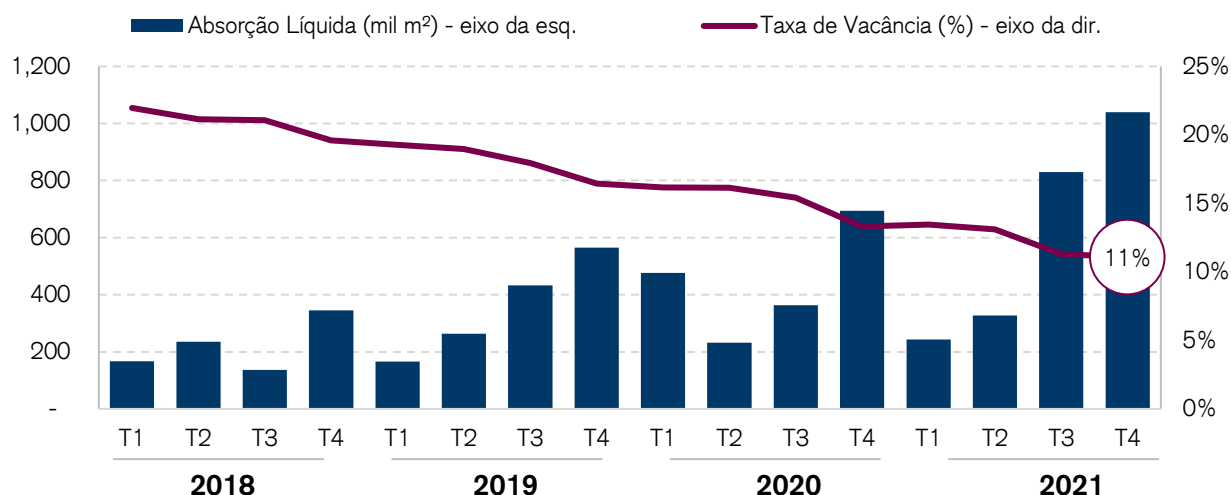
Fonte: Buildings, dezembro 2021.

Dentro das regiões de localização dos imóveis do Fundo, a absorção líquida foi crescente desde 2018 e atingiu seu pico em 2021 com um valor recorde de aproximadamente 2,4 (dois vírgula quatro) milhões m² - contra 0,9 (zero vírgula nove) milhões m² em 2018 – e uma taxa de crescimento média ao ano de 29% (vinte e nove por cento) nos últimos 4 (quatro) anos. Diante disto, a vacância que iniciou 2018 em 22% (vinte e dois por cento) finalizou o quarto trimestre de 2021 no menor valor histórico de 11% (onze por cento) frente a 6,70% (seis inteiros e setenta centésimos por cento) do Fundo em janeiro de 2022. Deve-se destacar que de 2020 para 2021, as regiões norte, nordeste e centro oeste pela primeira vez nos últimos cinco anos, alcançaram uma taxa de vacância menor que 10% (dez por cento). Enquanto a região sul mantém uma vacância menor que dois dígitos desde 2019 e a sudeste uma taxa de vacância decrescente desde 2018.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos.

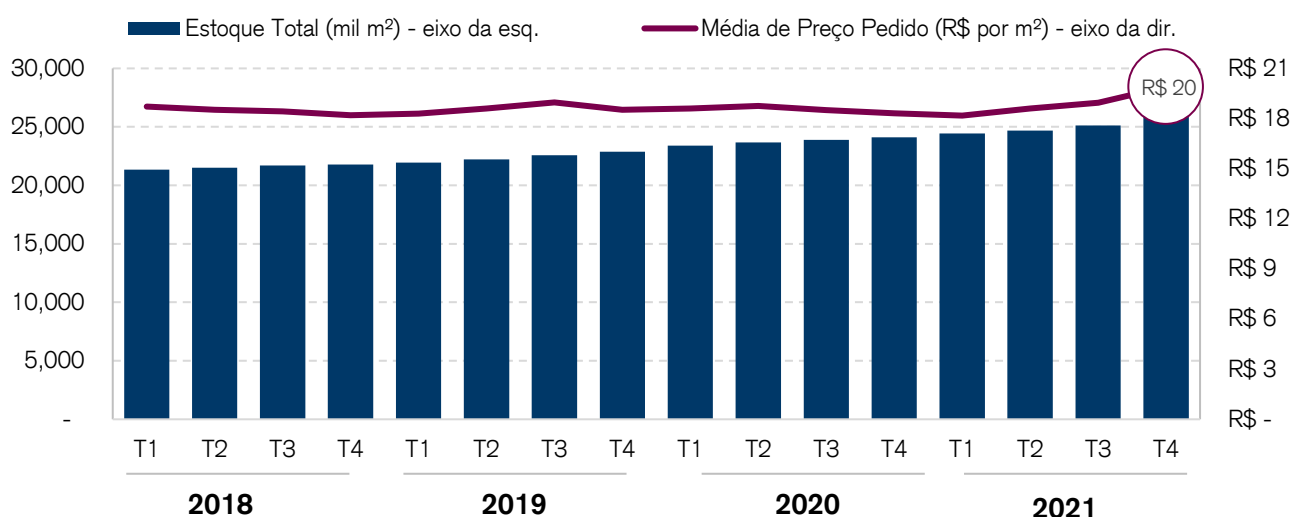
Isto é fruto de uma absorção líquida que somando os últimos dois trimestres de 2021, equivalem mais que os anos de 2017 e 2018 juntos.

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



Fonte: Buildings, dezembro 2021. ¹Significa a diferença entre os espaços ocupados e desocupados em m², no período.

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

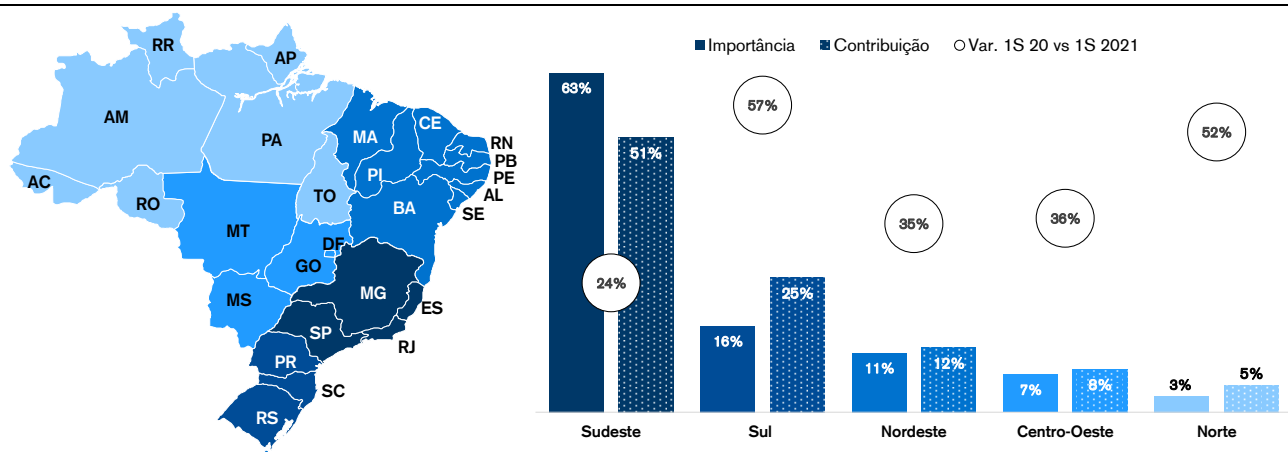


Fonte: Buildings, dezembro 2021.

Boa parte do crescimento acima veio pela expansão do *e-commerce* que foi impulsionada pela pandemia da COVID-19.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

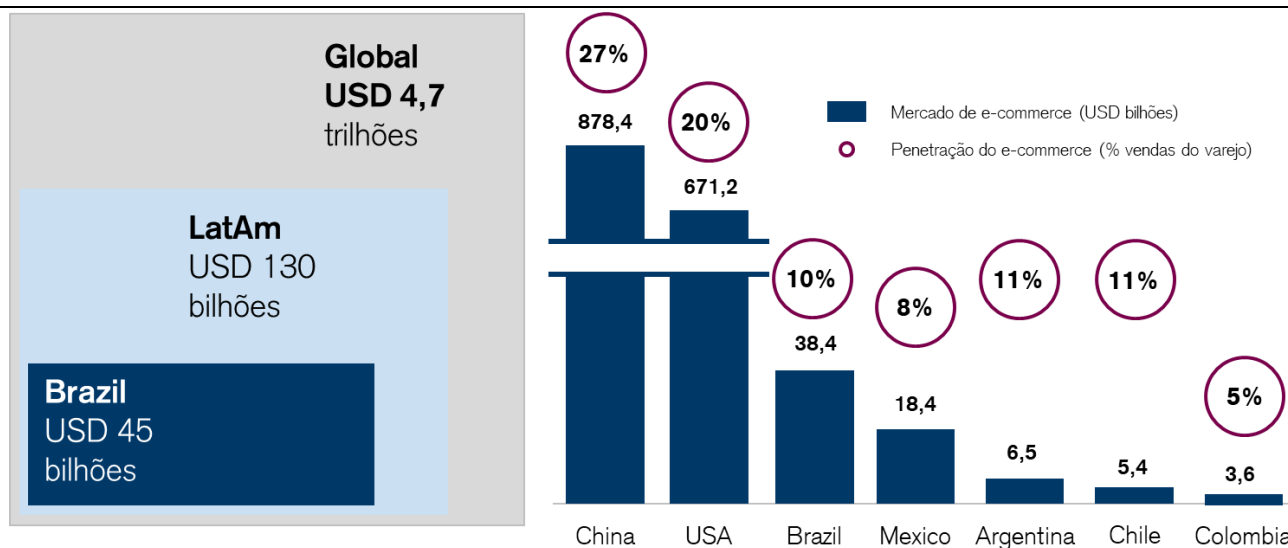
Importância, contribuição e variação do 1º semestre de 2020 frente ao 1º semestre de 2021 (% faturamento)



Fonte: Ebit | Nielsen, agosto 2021.

Segundo dados da Ebit Nielsen, no primeiro semestre de 2021, a média de faturamento em *e-commerce* no Brasil cresceu 31% (trinta e um por cento) frente ao mesmo período do ano anterior. Este crescimento foi fomentado principalmente pela região sudeste que teve uma contribuição de 51% (cinquenta e um por cento), conforme gráfico acima. Atualmente o *portfólio* do Fundo possui mais de 90% (noventa por cento) centralizado nesta região.

Tamanho do mercado e penetração do *e-commerce* no Brasil frente outros países



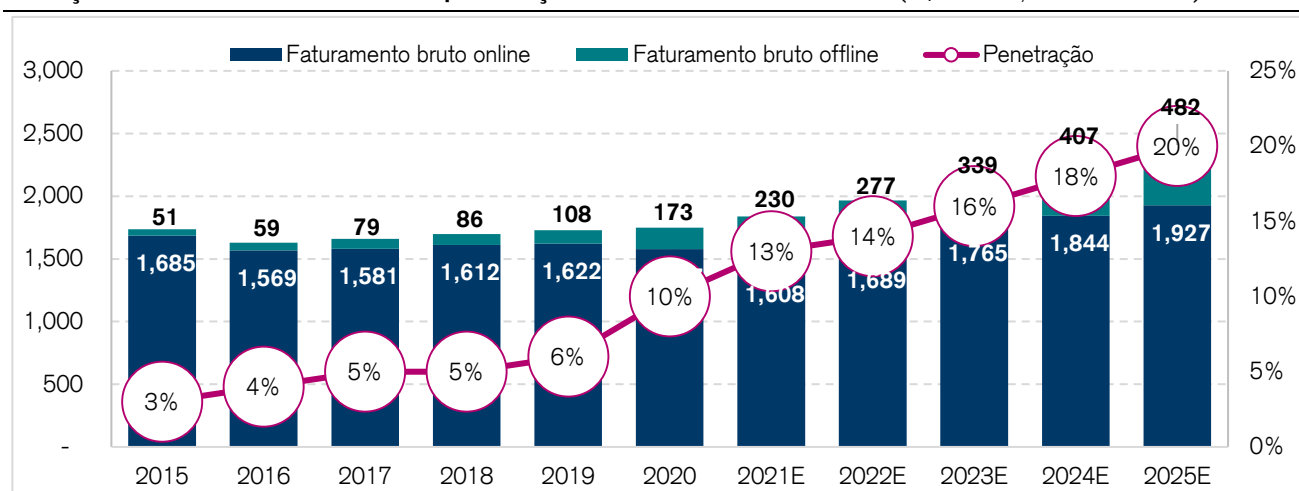
Fonte: E-marketer, Company data, Credit Suisse estimates, fevereiro 2022.

A pandemia causada pela COVID-19 acentuou a necessidade de realizar compras remotamente e, desde então, a penetração do *e-commerce* no Brasil têm demonstrado um constante aumento. Entretanto, o país continua atrasado no comércio online em relação a mercados mais desenvolvidos, como China e Estados Unidos.

Conforme demonstrado no gráfico acima, a América Latina (exceto o Brasil) é duas vezes maior que o mercado brasileiro de *e-commerce* e representa um caminho natural de expansão das empresas brasileiras de *software* de comércio eletrônico. Além disso, o mercado global de *e-commerce* é trinta vezes maior que o da América Latina. Mesmo no pior cenário do mercado global, isto implicaria um crescimento significativo para as empresas brasileiras, garantindo boas condições para a expansão do *e-commerce* no futuro do país.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

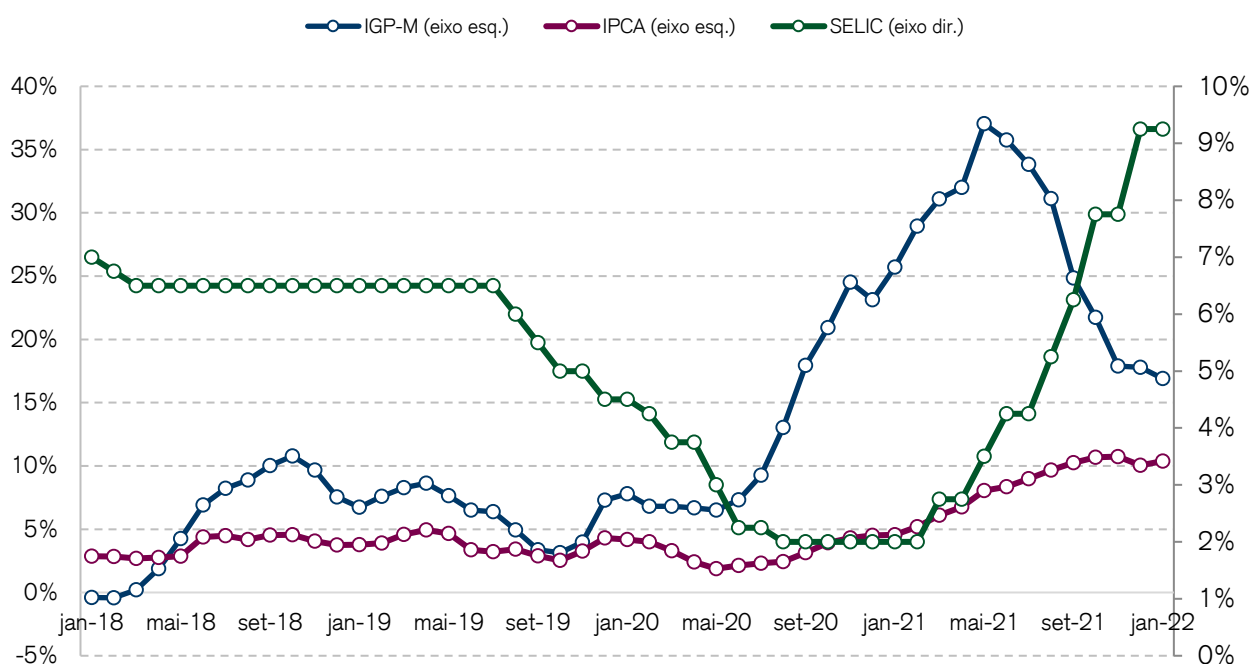
Evolução do tamanho do mercado e penetração do e-commerce no Brasil (R\$ bilhões, % das vendas)



Fonte: EBIT/Nielsen, Neotrust/MCC, Euromonitor, SBVC, Credit Suisse estimates, fevereiro 2022.

Para uma entrega realmente rápida, os produtos vendidos precisam estar próximos do consumidor final, principalmente no Brasil que é um país grande e com muitos problemas logísticos. Entre as principais empresas, nota-se que a maioria das entregas é feita em até dois dias, com uma parcela de entregas no mesmo dia aumentando rapidamente. Nesse contexto, se as empresas de e-commerce quiserem atrair consumidores para suas próprias lojas virtuais, precisarão investir em sua malha logística.

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



Fonte: Banco Central, IBGE, FGV, em janeiro de 2022.

Após a Selic se manter baixa durante 2020, os índices de inflação começaram a subir. Neste patamar e também devido a pandemia da COVID-19, ocorreram negociações e revisões de aluguéis no passado. Esse cenário mudou com a nova alta da taxa de juros que veio para controlar a inflação no país.

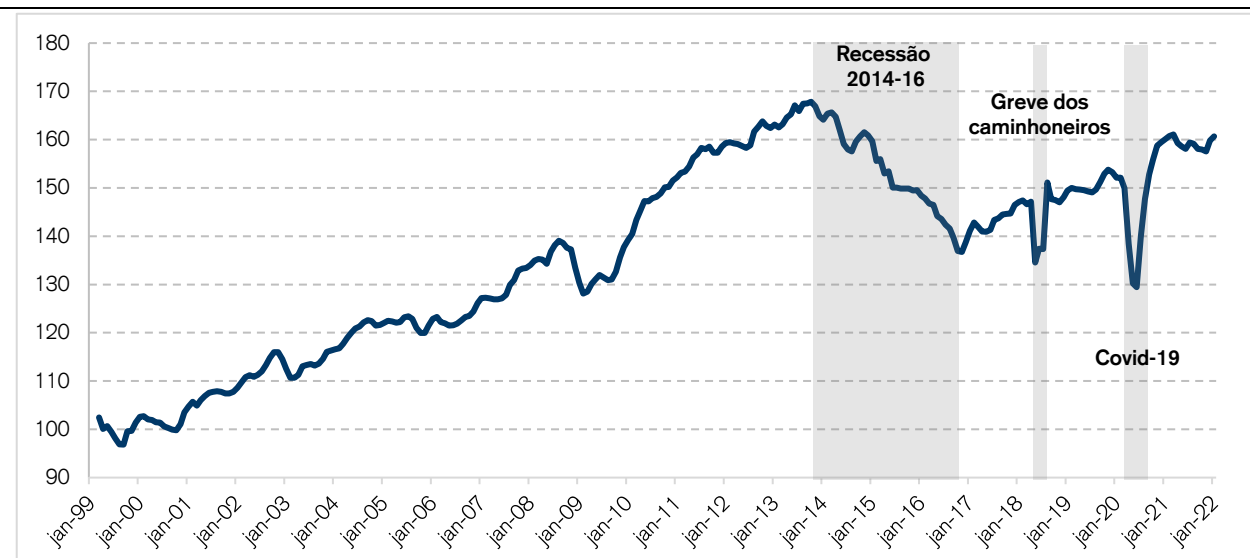
Ainda, no âmbito do mercado logístico-industrial, nota-se que os impactos da pandemia da COVID-19 foram pontuais e rápidos. Os principais indicadores de atividade já voltaram a patamares até maiores do que o pré-crise. Isto porque, durante

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

esse período, as empresas se adaptaram para manter as atividades mesmo com os novos protocolos sanitários e a demanda de produtos internos aumentou.

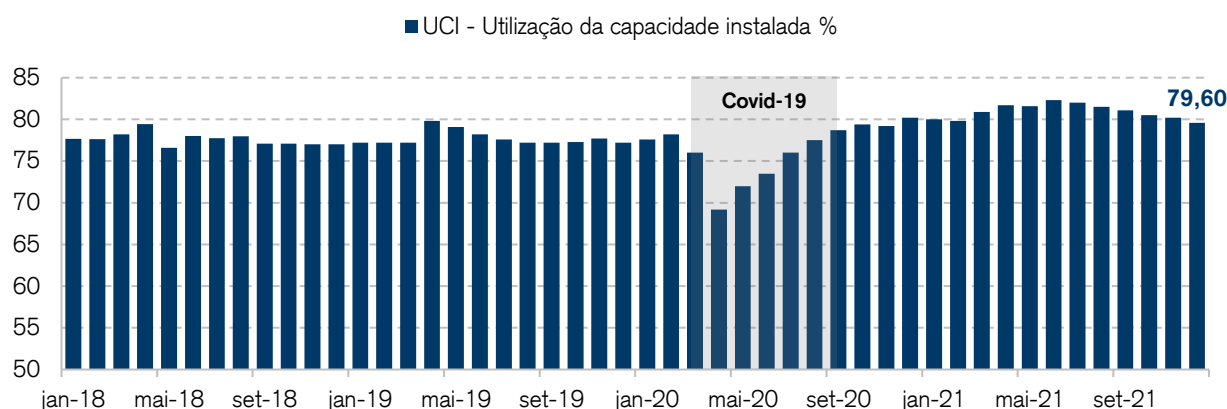
No mercado logístico, dada a natureza da geografia e infraestrutura brasileira, a circulação de carga por estradas é um vetor importante de monitoramento da atividade logística do país. O gráfico abaixo mostra a evolução e o comparativo sobre o fluxo de veículos pesados em três momentos: (i) a recessão de 2014-2016; (ii) a paralisação dos caminhoneiros em 2018; e (iii) a atual pandemia da COVID-19. O gráfico abaixo demonstra que o fluxo de veículos pesados já é maior do que os níveis pré-crise da COVID-19, datado nesse gráfico em fevereiro de 2020. Além disso, o desempenho mais recente mostra um movimento de retomada, porém ainda abaixo do nível pré-recessão de 2014-2016.

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



Fonte: CNT e ABCR, em janeiro de 2022. Outro indicador relevante, a Utilização da Capacidade Instalada ("UCI"), divulgada pela Confederação Nacional da Indústria ("CNI") em dezembro de 2021, encontra-se em 79,60% (setenta e nove inteiros e sessenta centésimos por cento), valor também maior do que os níveis pré-crise da COVID-19.

UCI - Utilização da capacidade instalada % - Dessazonalizada Percentual médio



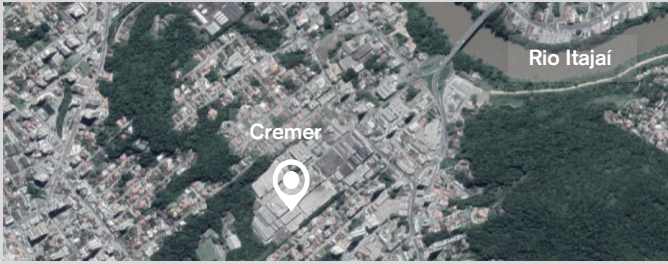
Fonte: CNI, em dezembro de 2021.

2. Resumo de informações Carteira Imobiliária do Fundo

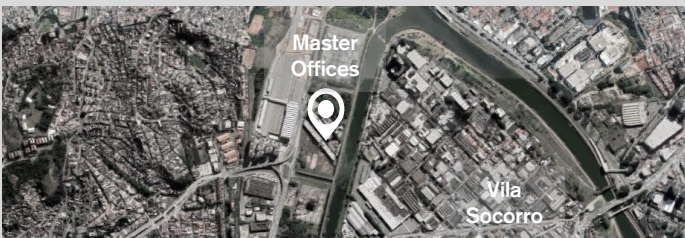
2.1. Imóveis

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Imóvel – Cremer - Blumenau

	Endereço:	ABL:	65.825 m ²
	Rua Iguazu, 291	Participação:	100%
	Blumenau - SC.	Vacância:	0%
		Nº de locatários:	1
		Classificação:	C
			

Imóvel – Master Offices

	Endereço:	ABL:	14.377 m ²
	Avenida Guido Caloi, 1935	Participação:	100%
	São Paulo - SP.	Vacância:	21%
		Nº de locatários:	14
		Classificação:	B
			

Imóvel – Galpão Uberlândia – Lojas Americanas

	Endereço:	ABL:	89.187 m ²
	BR 497, Km 1480	Participação:	100%
	Uberlândia - MG.	Vacância:	0%
		Nº de locatários:	1
		Classificação:	AA
			

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Imóvel – HGLG São Carlos



Endereço:	ABL:	79.642 m ²
Rod Engenheiro	Participação:	100%
Thales de Lorena	Vacância:	0%
Peixoto Júnior São	Nº de locatários:	3
Carlos - SP.	Classificação:	AAA



Imóvel – Brascabos – Rio Claro



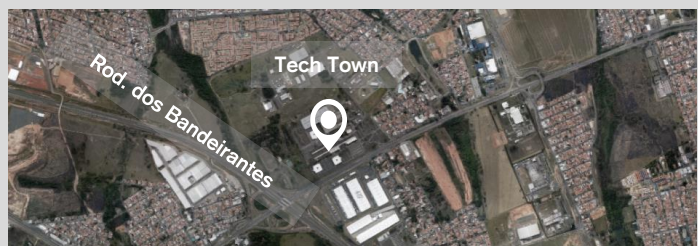
Endereço:	ABL:	11.492 m ²
Av. Brasil, 3464	Participação:	100%
Rio Claro - SP.	Vacância:	0%
	Nº de locatários:	1
	Classificação:	C



Imóvel – Tech Town – Hortolândia



Endereço:	ABL:	7.885 m ²
Rodovia SP 101,	Participação:	90%
Km 09	Vacância:	85%
Hortolândia - SP.	Nº de locatários:	2
	Classificação:	B e C

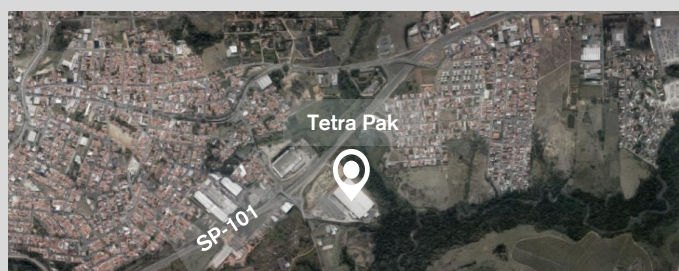


Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores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

Imóvel – Tetra Pak – Monte Mor



Endereço:	ABL:	24.696 m ²
Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701	Participação:	100%
Monte Mor - SP.	Vacância:	0%
	Nº de locatários:	1
	Classificação:	AA



Imóvel – Gerdau – Campo Grande RJ



Endereço:	ABL:	16.532 m ²
Estrada do Pedregoso, 900	Participação:	100%
Campo Grande - RJ.	Vacância:	0%
	Nº de locatários:	1
	Classificação:	B



Imóvel – Centro Logístico Cumbica – Guarulhos



Endereço:	ABL:	18.276 m ²
Rua Antônio Utrilla, 1062	Participação:	100%
Guarulhos - SP.	Vacância:	0%
	Nº de locatários:	1
	Classificação:	AA

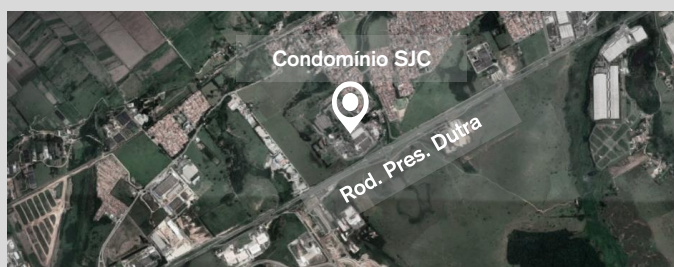


Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores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

Imóvel – Condomínio SJC – São José dos Campos



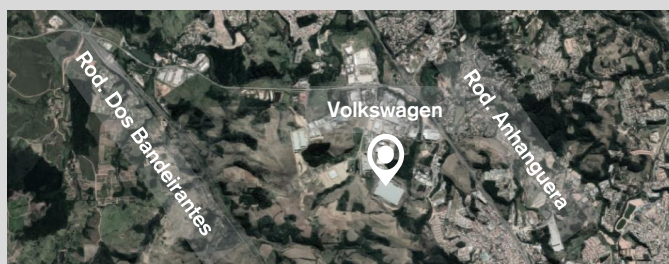
Endereço	ABL:	69.466 m ²
Rua Ambrósio	Participação:	100%
Molina, 1090/1100	Vacância:	38%
São José dos	Nº de locatários:	9
Campos - SP.	Classificação:	B



Imóvel – Volkswagen - Vinhedo



Endereço:	ABL:	132.353 m ²
Avenida das	Participação:	100%
Indústrias, s/nº	Vacância:	0%
Vinhedo - SP.	Nº de locatários:	1
	Classificação:	AA



Imóvel – Galpões Extrema – Extrema



Endereço:	ABL:	34.101 m ²
Estrada Municipal José	Participação:	100
Geraldo Aparecido e	Vacância:	0%
Rua Josepha Gomes	Nº de locatários:	1
de Souza	Classificação:	AA e A
Extrema - MG.		

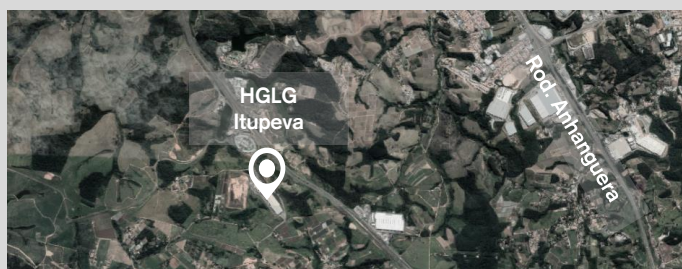


Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores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

Imóvel – HGLG Itupeva I - Itupeva



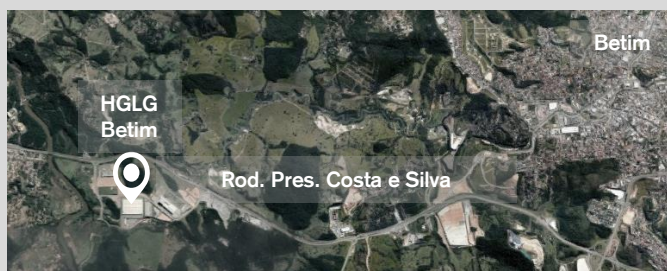
Endereço:	ABL:	58.828 m ²
Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835	Participação:	100%
Itupeva - SP.	Vacância:	14%
	Nº de locatários:	3
	Classificação:	AA



Imóvel – HGLG Betim - Betim



Endereço:	ABL:	62.587 m ²
Avenida Parque B, 347	Participação:	100%
Betim - MG.	Vacância:	0%
	Nº de locatários:	1
	Classificação:	AAA



Imóvel – HGLG Louveira - Louveira



Endereço:	ABL:	55.202 m ²
Rua Atílio Biscuola, 1831	Participação:	90%
Louveira - SP.	Vacância:	4%
	Nº de locatários:	3
	Classificação:	AA

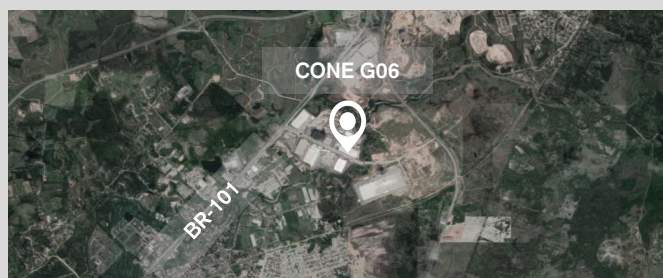


Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores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

Imóvel – CONE G06 – Cabo de Santo Agostinho



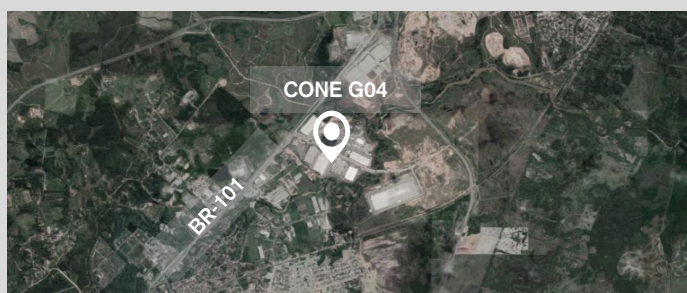
Endereço:	ABL:	21.551 m ²
Rodovia BR-101, 5225	Participação:	73%
Cabo de Santo Agostinho - PE.	Vacância:	18%
	Nº de locatários:	7
	Classificação:	AA



Imóvel – CONE G04 – Cabo de Santo Agostinho



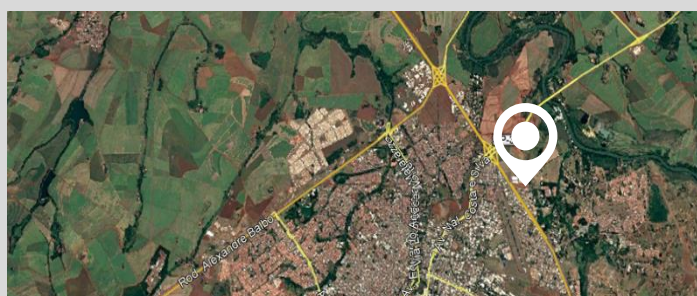
Endereço:	ABL futura:	18.471 m ²
Rodovia BR-101, 5225	Participação:	70%
Cabo de Santo Agostinho - PE.	Terreno:	59.672 m ²



Imóvel – HGLG Ribeirão Preto – Ribeirão Preto



Endereço:	ABL:	59.875 m ²
Rodovia Anhanguera, KM 317,5	Participação:	100%
Cidade de Ribeirão Preto - SP	Vacância:	0%
	Nº de locatários:	7
	Classificação:	AA

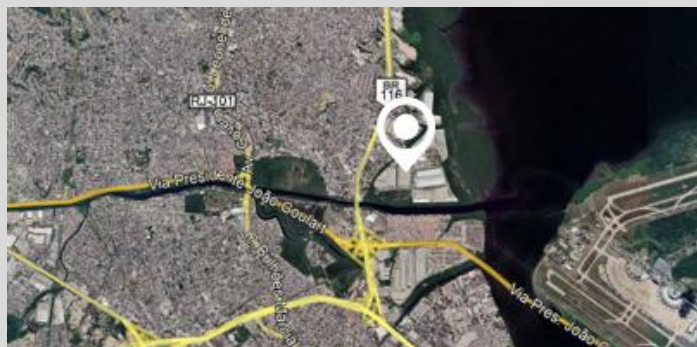


Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores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

Imóvel – HGLG Washington Luiz



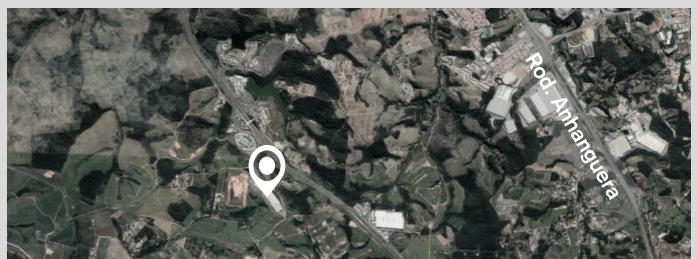
Endereço:	ABL:	48.042 m ²
Avenida SN 1, 280	Participação:	100%
Cidade de Duque de Caxias - RJ	Vacância:	27%
	Nº de locatários:	3
	Classificação:	A



Imóvel – HGLG Itupeva Fase I - Itupeva



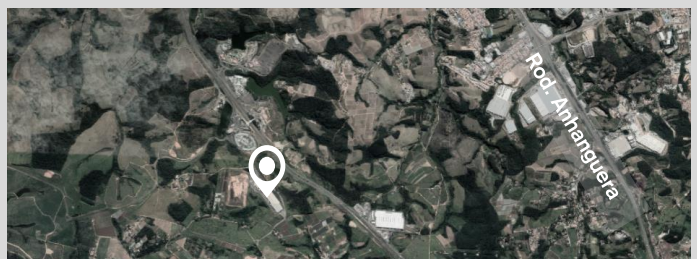
Endereço:	ABL:	90.000 m ²
Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835	Participação:	100%
Itupeva - SP.		



Imóvel – HGLG Itupeva Fase II - Itupeva

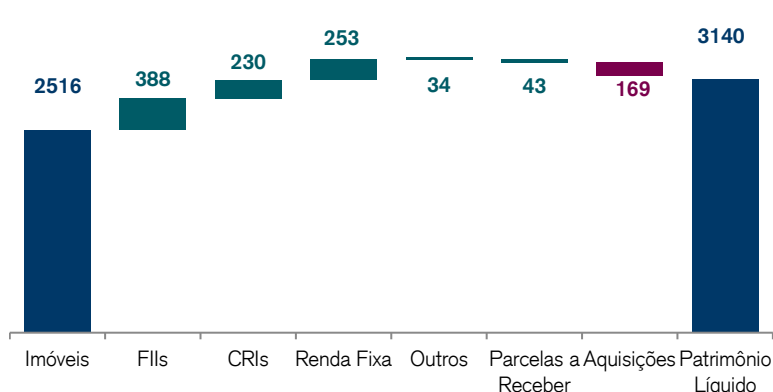


Endereço:	ABL:	147.000 m ²
Estrada Joaquim Bueno Neto, 9835	Participação:	100%
Itupeva - SP.		



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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

2.2. Composição Patrimonial do Fundo



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	2.516
FIs	388
CRIs	230
Renda Fixa	253
Outros	(34)
Parcelas a Receber	(43)
Aquisições	(169)
Patrimônio Líquido	3.140
Quantidade de Cotas (n°)	21.313.413
Cota patrimonial (R\$)	147,31

Fonte: CSHG, em janeiro de 2022.

2.3. Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Aquisição – Aumento de Participação G04	(2,7)	(link)
	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(7,0)	(link)
	Venda	Sinal LASA	101,5	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	5	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	5	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
	Parcela a receber	Venda imóveis Atibaia	16,4	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	22,1*	(link)
	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(47,8)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(111,8)	(link)

Fonte: CSHG em janeiro de 2022.

2.4. Histórico do Fundo

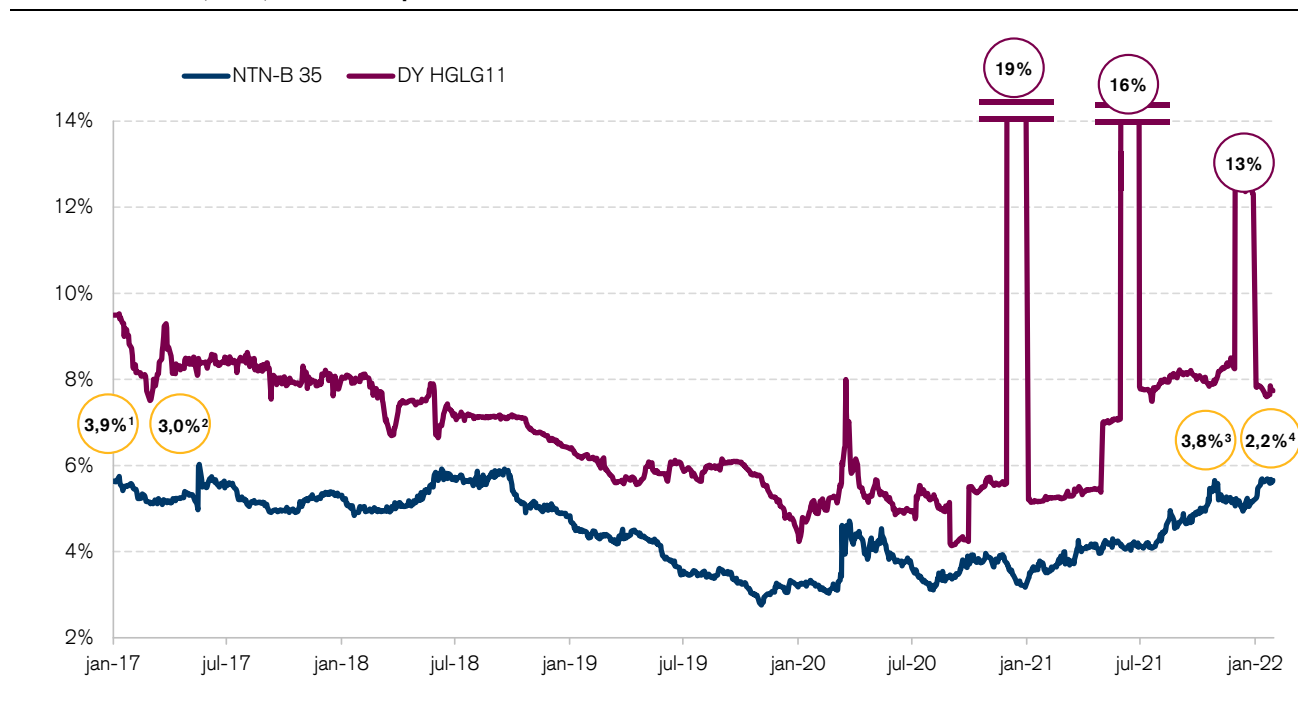
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores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

Valor de Mercado HGLG11



Fonte: CSHG, em janeiro de 2022.

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

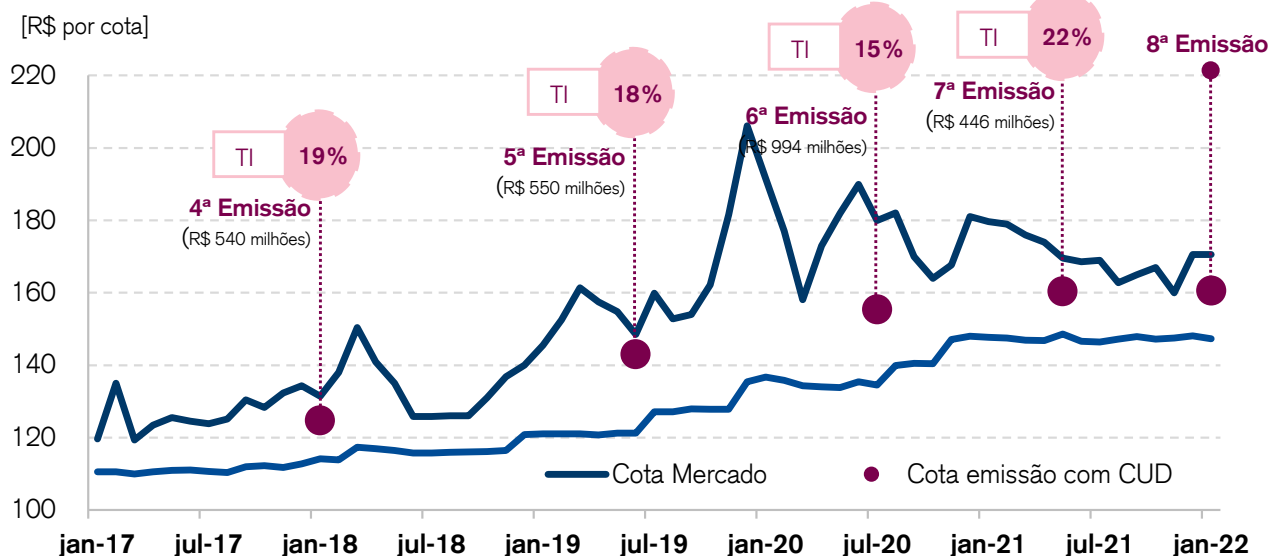


Fonte: Quantum Axis e Tesouro Direto, em janeiro de 2022. *Dividend Yield é um termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. É calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre o valor de mercado da cota¹ Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 no mês de janeiro de 2017. ² Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 entre o mês de janeiro de 2017 e dezembro de 2017 ³ Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 no mês de janeiro de 2022. ⁴ Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 entre o mês de fevereiro de 2021 e janeiro de 2022.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

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

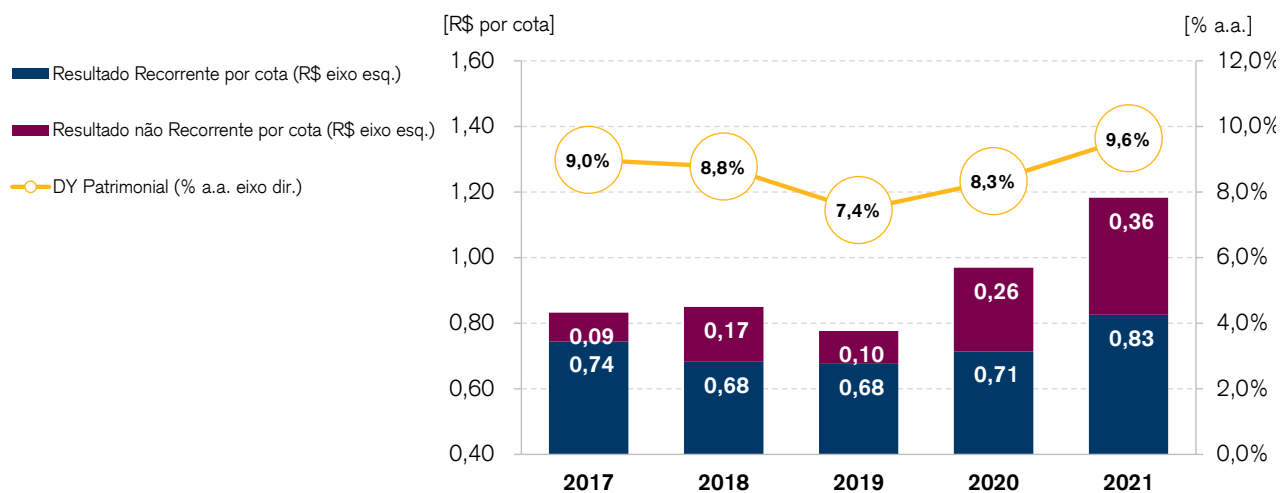
Evolução da cota de mercado, da cota patrimonial e da cota de emissão com CUD



Fonte: Quantum Axis e CSHG, em janeiro de 2022.

CUD: Custo Unitário de Distribuição. TIR: Taxa interna de retorno, considerando o a cota ajustada da emissão. Pontos de emissão foram considerados as respectivas publicações dos anúncios de início. Volume da emissão foi considerado o valor aproximado captado.

Evolução do resultado recorrente e não recorrente do Fundo e *Dividend Yield* pela cota patrimonial do Fundo ("DY Patrimonial")



Fonte: Quantum Axis e CSHG, em janeiro de 2022.

Tabela de retorno total do Fundo dos índices IFIX, IBOV e CDI ao ano.

	2017	2018	2019	2020	2021	Acumulado
HGLG11*	38,3%	12,1%	61,9%	-1,3%	4,0%	157,8%
IFIX	19,4%	5,6%	36,0%	-10,2%	-2,3%	50,4%
IBOV	26,9%	15,0%	31,6%	2,9%	-11,9%	74,0%
CDI	10,0%	6,4%	6,0%	2,8%	4,4%	33,0%

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Fonte: CSHG, em janeiro de 2022. * Variação da cota ajustada do Fundo.

3. Breve histórico da Administradora

A administração do Fundo é realizada pela Administradora, na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472, tendo sido indicado o Sr. Augusto 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, segundo informações publicadas pela ANBIMA um volume superior a R\$ 134 bilhões (cento e trinta e quatro bilhões de reais) por meio de fundos de investimento, carteiras administradas e operações estruturadas, segundo *Ranking* ANBIMA de dezembro de 2021.

A área de Investimentos Imobiliários da Administradora iniciou suas operações há mais de 16 (dezesesseis) anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Administradora possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, urbano, recebíveis imobiliários, residencial e fundos de fundos. No fechamento de janeiro de 2022, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava, em valor de mercado, aproximadamente R\$ 9,5 bilhões (nove bilhões e quinhentos milhões de reais).

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

Credit Suisse Real State

CSHG Imobiliário

Valor de Mercado



Fonte: B3, CSHG. Data Base: 31/01/2022

Além da Administradora, o grupo Credit Suisse possui atividade de gestão de ativos imobiliários em diversas jurisdições, possuindo (i) 58,5 bilhões (cinquenta e oito vírgula cinco bilhões) de francos suíços sob sua gestão, (ii) mais de 1.300 (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, segue tabela contemplando as principais localidades de atuação do grupo Credit Suisse:

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Credit Suisse Real Estate Global



* CHF: Moeda Franco Suíço. Fonte: Credit Suisse. Este slide é meramente informativo. Esta figura é meramente informativa (31/05/2019).

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

CHF* 58,5 bi
sob gestão

+18 países
Investimento alvo

+ 1.300
empreendimentos

Desde 1938
Histórico em
Real Estate Global

4. Processo de Análise para Aquisição de Imóveis

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à Política de Investimentos do Fundo (conforme definida no Prospecto).

A exploração destes empreendimentos imobiliários estará condicionada ao atendimento das seguintes etapas de investimentos e gestão de riscos:

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

Fonte: CSHG

4.1. Análise do imóvel

A análise do imóvel leva em conta os aspectos relevantes para a decisão da precificação do imóvel de acordo com os parâmetros macro e microeconômicos para entregar ao Fundo um ativo com risco e retorno equilibrados. Nessa avaliação, as seguintes características são levadas em conta:

- I. Perfil técnico do imóvel: pé direito, capacidade do piso, número de docas, rampas, pátio, etc;

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

- II. Perfil do locatário: *rating*¹ da empresa, saúde financeira e dependência em relação ao imóvel;
- III. Histórico: alugueis anteriores, histórico do contrato e aditivos, proprietários, antecessores e eventuais litígios;
- IV. Localização: distância para eixos logísticos, rodovias e grandes centros;
- V. Contrato: aluguel, aviso prévio, multa de rescisão, etc;
- VI. Liquidez: capacidade de recolocação e capacidade de venda futura;
- VII. Oportunidades: redução da vacância, renegociações, eventuais expansões ou revitalizações

Além disso, os imóveis para aquisição deverão, preferencialmente, possuir no mínimo 1.000 m² (mil metros quadrados) de área locável, estar em bom estado de conservação para o uso a que se destina, e estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente. Em relação à rentabilidade de cada novo ativo, a Administradora está buscando oportunidades em que a proporção de retorno sobre o investimento de cada novo contrato seja superior à média de retorno atual do Fundo, de forma a tornar viável a expectativa de manutenção de um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

Os recursos a serem obtidos com a 8ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie empreendimentos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo, sempre observados os Critérios para Aquisição de Ativos e a Política de Investimentos do Fundo.

4.2. Comitê de Investimentos

O comitê de investimentos é o principal fórum de decisão sobre ativos que irão ou não integrar o patrimônio do Fundo. Para cada decisão, o comitê leva em conta a estratégia de diversificação da carteira, os impactos dos ativos para o risco e retorno do Fundo e os fatores individuais do investimento. No fechamento de janeiro de 2022, o comitê de investimentos era formado pelos seguintes colaboradores:

 Augusto Martins Gestor e Responsável pela área de Fundos Imobiliários O executivo possui 17 anos de experiência, sendo dez dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Uniu-se ao time em 2017 como gestor do portfólio de escritórios e responsável pelo time de operações, vindo da Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária. Augusto é diretor estatutário da CSHG, administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM e tem o certificado CGA da Anbima.	 Bruno Margato Responsável por ativos de Logística e Industrial, Renda Urbana O executivo possui mais de 11 anos de experiência na Gestão e Estruturação de Crédito e Fundos Imobiliários. Atuou em Special Situations do Itaú BBA, com empresas do setor de Real Estate. Na Rio Bravo, foi sócio desde a criação da área de crédito estruturado. Trabalhou anteriormente no Votorantim Asset, atuando na criação e gestão dos Fundos Imobiliários, inclusive os de CRIs. É Engenheiro formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em Real Estate pela FIA.	 Pedro Galvão CFA® Responsável por ativos de Crédito Imobiliário, Residencial e Fundo de Fundos Pedro possui mais de 10 anos de experiência na gestão e estruturação de operações de crédito e fundos imobiliários. Antes de se juntar ao CSHG em fev/2018, foi gestor de private equity na VBI Real Estate e, antes disso, gestor de crédito na Rio Bravo Investimentos, onde ficou por 7 anos. Pedro é formado em Engenharia Mecânica pelo Centro Universitário da FEI, possui a Certificação de Gestores Anbima – CGA e é um CFA Charterholder.	 Sarita Costa CFP® Responsável pela controladoria dos Fundos Imobiliários A executiva possui mais de 15 anos de experiência profissional no mercado financeiro, sendo 12 deles dedicados a Fundos de Investimentos. Uniu-se ao time de Real Estate em 2017, vindo da área de Funds Administration da própria CSHG, onde atuava desde 2008. Sarita é Formada em Administração pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), tem MBA em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e possui CFP (Certified Financial Planner).
--	--	--	---

Fonte: CSHG, 31 de janeiro de 2022.

4.3. Diligências: *Compliance*, Jurídica e Técnica

Após o alinhamento das principais questões comerciais entre o Fundo (comprador) e o proprietário (vendedor) do ativo objeto da negociação, é conduzida, previamente à potencial aquisição, uma diligência de *compliance*, jurídica e técnica sobre o empreendimento alvo. Tal diligência é conduzida por uma equipe interna da Administradora e também por assessores independentes. Quanto à *compliance*, o foco principal consiste em detectar eventuais exposições a crimes

¹ O *rating* é uma Nota de Crédito emitida por agências de classificação de risco sobre a qualidade de crédito. As agências avaliam a capacidade de um emissor (bancos, financeiras, empresas, etc.) de honrar suas obrigações financeiras integralmente e no prazo determinado.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos.

financeiros, fraudes, conflito de interesses e eventuais impactos reputacionais. As diligências jurídica e técnica, por sua vez, focam na verificação da regularidade técnica do ativo e na identificação de eventuais passivos fiscais, trabalhistas, cíveis, ambientais e etc, que possam recair sobre o imóvel alvo objeto de prospecção pelo Fundo.

5. Destinação dos Recursos da 8ª Emissão

Os recursos a serem obtidos com a 8ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.

Os recursos que serão captados com a presente Oferta **não possuem destinação específica**, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer ativos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, assim como para a realização do desenvolvimento do empreendimento investido indiretamente pelo Fundo (Itupeva Fase I).

Não obstante, na presente data, o Fundo possui exclusividade para a negociação ou está em processo de diligência de imóveis desenvolvidos e para desenvolvimento, sendo que a descrição deles está abordada nos itens 5.1. ('Ativos Prontos') e 5.2. ('Ativos para Desenvolvimento') deste Estudo. Adicionalmente, o Fundo possui outros ativos em diferentes etapas de negociações, sendo eles abordados no item 5.3. ('Lista dos ativos em negociação') deste Estudo. O Fundo firmou Propostas de Compra e Venda ou outros contratos preliminares com os vendedores de tais ativos.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas nas Propostas de Compra e Venda dos demais ativos, as demais condições do negócio serão divulgadas aos investidores oportunamente, por meio de Fato Relevante e relatórios a serem disponibilizados pela Administradora em seu *website*.

Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição dos ativos mencionados acima não sejam celebrados e/ou alguma das condições precedentes e/ou resolutivas de tais instrumentos venha a não ser implementada, o Fundo não irá adquirir um ou mais ativos alvo. Em tal situação, o Fundo utilizará os recursos captados por meio da Oferta - e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais ativos alvo, na aquisição de ativos imobiliários que atendam a Política de Investimentos, assim como de ativos financeiros.

Independentemente do volume de recursos captados no âmbito da Oferta, a Administradora dará prioridade à aplicação de tais recursos no desenvolvimento do ativo denominado como Itupeva Fase I no item 5.2. do Estudo de Viabilidade, sendo a curva de desembolso descrita no item 2.5.3. ('Desenvolvimentos'), na página 46 do Prospecto.

Nesse sentido, vale mencionar que o Fundo possui em caixa (na data base de fechamento de janeiro de 2022, aproximadamente R\$ 253 milhões (duzentos e cinquenta e três milhões de reais)), recursos suficientes para arcar com o saldo financeiro das obrigações previstas nos instrumentos firmados referentes à conclusão do desenvolvimento do empreendimento Itupeva Fase I (cujo investimento remanescente é de aproximadamente R\$ 107 milhões (cento e sete milhões de reais)).

No entanto, devido ao cronograma para realização do referido desenvolvimento, é possível que o Fundo opte por usar os recursos do caixa na realização de outros investimentos que a Administradora entenda mais interessantes, de forma que, em tal situação, parte dos recursos captados no âmbito da Oferta poderão ser utilizados na realização do referido desenvolvimento.

Ainda, apenas a título explicativo, vale mencionar que o desenvolvimento do empreendimento Itupeva Fase II (descrito no item 5.2. deste Estudo) tem início previsto após a entrega e locação do Itupeva Fase I, de forma que não é possível afirmar se tal desenvolvimento será realizado com recursos do caixa, com recursos captados por meio da presente Oferta ou com recursos que o Fundo venha a obter de outra forma no futuro (por meio de novas oferta, venda de ativos, entre outros), de forma que tal empreendimento não foi descrito no item 8 do presente Estudo, que prevê diferentes cenários para a rentabilidade esperada do Fundo.

Não obstante, se por qualquer motivo os recursos não sejam suficientes para a aquisição dos ativos descritos no Estudo e/ou para a realização do desenvolvimento do Itupeva Fase I (e, futuramente, do Itupeva Fase II), ou ainda, caso a captação não seja concluída, a Administradora poderá, visando a realização dos investimentos pretendidos, utilizar o caixa 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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

ou optar pela realização de uma nova oferta pública de cotas e/ou na venda de ativos, sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

Os recursos referentes ao Valor da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo e para a realização dos investimentos necessários ao desenvolvimento do empreendimento Itupeva Fase I (e eventualmente, no futuro, do empreendimento Itupeva Fase II), sendo certo que eventual saldo do Valor da Oferta poderá ser aplicado em ativos imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo ou, ainda, em ativos financeiros.

No entanto, caso seja captado o Valor da Oferta e um ou mais ativos alvo não seja(m) adquirido(s), outros ativos imobiliários poderão ser adquiridos na medida em que a Administradora identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo. Ainda, caso seja captado o Valor da Oferta, acrescido da opção de Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir outros ativos imobiliários, adicionalmente aos ativos alvo.

Para mais informações, vide o item 7.57. ('Riscos relativos à impossibilidade de aquisição dos ativos alvo pelo Fundo'), na página 101 do Prospecto.

Não existem ativos cuja aquisição possa caracterizar conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.

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

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

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

5.1. Ativos Prontos

A seguir, estão listados os ativos prontos e acabados que a Administradora está negociando com exclusividade ou está em fase de diligência, e que poderão ser adquiridos com parte dos recursos do caixa do Fundo e/ou da 8ª Emissão:

Nome dos Ativos	Volume	Cap Rate	ABL ²	Localização	Destinação	Rating do inquilino principal	Contrato	Tipo
G1	R\$ 171 milhões	8,1%	55 mil m ²	Sudeste	Logístico	(A)bra ¹	Típico/Atípico	Multiusuário
G2	R\$ 240 milhões	7,5%	95 mil m ²	Sudeste	Logístico	AAA(bra) ¹	Atípico	Monousuário
G3	R\$ 176 milhões	10,2%	55 mil m ²	Sudeste	Logístico	brAA ²	Atípico	Multiusuário

² ABL é a abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total de um edifício que pode ser destinado à 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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

G4	R\$ 101 milhões	9,0%	42 mil m ²	Nordeste	Logístico	(AA)bra ¹	Típico/Atípico	Multiusuário
P1	R\$ 575 milhões	9,3%	340mil m ²	Sudeste	Logístico/ Industrial	brA ²	Típico/Atípico	Multiusuário
P2	R\$ 430 milhões	9,5%	163 mil m ²	SE e NE	Logístico	brA ²	Típico/Atípico	Multiusuário

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

- (i) O imóvel denominado G1 está pronto e acabado, possui um valor de aquisição aproximado de R\$ 171 milhões (cento e setenta e um milhões de reais), *Cap Rate* de aquisição aproximado de 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 55 mil m² (cinquenta e cinco mil metros quadrados). O galpão possui diversos locatários e possui 1,00% (um por cento) de vacância física.
- (ii) O imóvel denominado G2 está recém acabado e pronto, possui um valor de aquisição aproximado de R\$ 240 milhões (duzentos e quarenta milhões de reais), *Cap Rate* de aquisição aproximado de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 95 mil m² (noventa e cinco mil metros quadrados). Apesar do *Cap Rate* reduzido no curto prazo, o valor por metro quadrado é atrativo e está abaixo do custo estimado de reposição de um galpão com as mesmas especificações, além disso há uma negociação referente ao pagamento parcelado do ativo. O galpão possui apenas um locatário e não possui vacância física, visto que é um galpão BTS (*Built to Suit*), desenvolvido para o locatário.
- (iii) O imóvel denominado G3 está pronto e acabado, possui um valor de aquisição aproximado de R\$ 176 milhões (cento e setenta e seis milhões de reais), *Cap Rate* de aquisição aproximado de 10,20% (dez inteiros e vinte por cento) e área bruta locável de 55 mil m² (cinquenta e cinco mil metros quadrados). O galpão possui dois locatários e possui 0,00% (zero por cento) de vacância física.
- (iv) O imóvel denominado G4 está pronto e acabado, possui um valor de aquisição aproximado de R\$ 101 milhões (cento e um milhões de reais), *Cap Rate* de aquisição aproximado de 9,00 % (nove por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 42 mil m² (quarenta e dois mil metros quadrados). O galpão possui diversos locatários e possui 7,40%(sete inteiros e quarenta centésimos por cento) de vacância física.
- (v) O *portfólio* P1 está pronto e acabado e possui um valor de aquisição aproximado de R\$ 575 milhões (quinhentos e setenta e cinco milhões de reais), *Cap Rate* de aquisição aproximado de 9,30% (nove inteiros e trinta por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 340 mil m² (trezentos e quarenta mil metros quadrados). O galpão possui diversos locatários e possui 1,10% (um inteiro e dez décimos por cento) de vacância física. O *portfólio* pode ser comprado em partes, a depender da diligência dos ativos e da captação da emissão.
- (vi) O *portfólio* P2 está pronto e acabado e possui um valor de aquisição aproximado de R\$ 430 milhões (quatrocentos e trinta milhões de reais), *Cap Rate* de aquisição aproximado de 9,50 % (nove inteiros e cinquenta por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 163 mil m² (cento e sessenta e três mil metros quadrados). O galpão possui diversos locatários e não possui vacância física. O *portfólio* pode ser comprado em partes, a depender da diligência dos ativos e da captação da emissão.

5.2. Ativos para Desenvolvimento

A seguir, estão listados os ativos para desenvolvimento que a Administradora: (i) adquiriu com recursos do caixa e/ou captados por meio de outras Emissões; e (ii) está negociando com exclusividade ou está em fase de diligência e que poderão ser adquiridos utilizando-se parte dos recursos do caixa do Fundo e/ou recursos da 8ª Emissão:

Nome dos Ativos	Volume financeiro estimado	Cap Rate	Participação pretendida	ABL Total	Localização	Status do desenvolvimento
Itupeva Fase I	R\$ 172 milhões	10,4%	90%	90 mil m ²	Sudeste	Em desenvolvimento
Itupeva Fase II	R\$ 292 milhões	10,2%	91%	147 mil m ²	Sudeste	Projeto em aprovação
D2	R\$ 65 milhões	11,0%	100%	27 mil m ²	Nordeste	Projeto aprovado
D3 – galpão 1	R\$ 64 milhões	9,1%	82%	20 mil m ²	Nordeste	Projeto aprovado

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

D3 – galpão 2	R\$ 55 milhões	10,4%	75%	28 mil m ²	Nordeste	Projeto aprovado
Total	R\$ 647 milhões					

Fonte: CSHG.

(i) O desenvolvimento denominado Itupeva Fase I, conforme Fato Relevante ([link](#)) do Fundo divulgado pela Administradora em 5 de agosto de 2021, foi adquirido através de uma Sociedade de Propósito Específico ("SPE"), que tem como sócio majoritário o próprio Fundo e que é proprietária de um terreno em Itupeva onde está sendo realizada a obra, conforme o item 2.5.2 do Prospecto ("[Itupeva Fase I](#)"). O projeto está sendo desenvolvido pelo Fundo com recursos próprios existentes em caixa e possui um valor de terreno e obra somados de aproximadamente R\$ 172 milhões (cento e setenta e dois milhões), sendo que com valores de contingência esse valor seria de aproximadamente R\$ 179 milhões (cento e setenta e nove milhões), *Cap Rate* aproximado de 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 90 mil m² (noventa mil metros quadrados). A princípio o Fundo utilizará os recursos disponíveis em caixa para a conclusão das obras deste ativo, independente do montante captado da Oferta. As demais condições da operação serão divulgadas aos investidores por meio dos relatórios disponibilizados pela Administradora em seu *website*. No Estudo foi considerado que após a entrega este terá uma curva crescente de locação e um aluguel de R\$ 18,50 por m² (dezoito reais e cinquenta centavos por metro quadrado).

(ii) O desenvolvimento denominado Itupeva Fase II conforme Fato Relevante ([link](#)) do Fundo divulgado pela Administradora em 14 de julho de 2021, foi adquirido através de uma SPE, que tem como sócio majoritário o próprio Fundo, um terreno em Itupeva ("[Itupeva Fase II](#)"). O projeto ainda não está sendo desenvolvido pelo Fundo, mas possui um valor de terreno e obra somados de aproximadamente R\$ 292 milhões (duzentos e noventa e dois milhões), *Cap Rate* aproximado de 10,20% (dez inteiros e vinte décimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 147 mil m² (cento e quarenta e sete mil metros quadrados). No Estudo, este não foi considerado em nenhum cenário do item 8, abaixo, sendo listado somente como um possível investimento, caso não seja realizado nenhum dos cenários descritos. A pretensão de início do desenvolvimento do Itupeva Fase II será quando ocorrer a conclusão e locação do Itupeva Fase I, sendo que a obra do Itupeva Fase I tem previsão de conclusão em agosto de 2022. Já a obra do Itupeva Fase II possui previsão de um prazo de 17 (dezesete) meses e o galpão, quando pronto, poderá ter uma curva crescente de locação de um aluguel de R\$ 18,50 por m² (dezoito reais e cinquenta centavos por metro quadrado).

(iii) O desenvolvimento denominado D2, possui um valor de custo total de aproximadamente R\$ 65 milhões (sessenta e cinco milhões), *Cap Rate* aproximado de 11,00% (onze por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 27 mil m² (vinte e sete mil metros quadrados). No Estudo, foi considerado que, após a entrega da obra de 10 (dez) meses, o galpão terá uma curva crescente de locação e um aluguel de R\$ 22,00 por m² (vinte e dois reais por metro quadrado).

(iv) O desenvolvimento denominado D3 - galpão 1 possui um valor de custo total de aproximadamente R\$ 64 milhões (sessenta e quatro milhões), *Cap Rate* aproximado de 9,10% (nove inteiros e dez centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 20 mil m² (vinte mil metros quadrados). A obra durará cerca de 12 (doze) meses e será uma construção na modalidade BTS (*Built to Suit*), desenvolvido para o locatário, e já estará alugado na sua entrega por um aluguel de R\$ 29,70 por m² (vinte e nove reais e setenta centavos por metro quadrado).

(v) O desenvolvimento denominado D3 - galpão 2 possui um valor de custo total de aproximadamente R\$ 55 milhões (cinquenta e cinco milhões), *Cap Rate* aproximado de 10,40% (dez inteiros e quarenta centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 28 mil m² (vinte e oito mil metros quadrados). No Estudo, foi considerado que, após a entrega da obra de 12 (doze) meses, o galpão terá uma curva crescente de locação e um aluguel de R\$ 23,00 por m² (vinte e três reais por metro quadrado).

Vale ressaltar que cada desenvolvimento acima possui um parceiro imobiliário com histórico de desenvolvimento em diversos ativos nas regiões os quais atuam.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.



Fonte: CSHG

5.3. Lista dos ativos em negociação

No quadro abaixo, há informações resumidas de outros conjuntos de ativos, cuja negociação encontra-se em estágio menos avançado, quando comparado ao cenário dos ativos acima mencionados.

A tabela acompanha a ordem cronológica de uma negociação imobiliária de **ativos prontos**, sendo que os números definidos como (i) "Em negociação" indicam o total de negócios estão em fase de negociações comerciais; e (iii) "Em diligência/ período de exclusividade" indicam as negociações em fase mais avançada, supramencionadas:

	Em negociação	Em diligência/ período de exclusividade
Volume financeiro	R\$ 2 bilhões	R\$ 1,7 bilhão
Cap Rate¹	8,5% a 11%	8,9%

Fonte: CSHG em 31 de janeiro de 2022, valores acima consideram uma média de custos de aquisições.

A tabela acompanha a ordem cronológica de uma negociação imobiliária de **ativos para desenvolvimento**, sendo que os números definidos como (i) "Em negociação" indicam o total de negócios estão em fase de negociações comerciais; (ii) "Em andamento" indicam o total de negócios tem-se um acordo de exclusividade assinado, nos quais já há um andamento concreto em relação ao desenvolvimento.

	Em negociação	Em andamento
Volume financeiro	R\$ 4 bilhões	R\$ 647 milhões ²
Cap Rate¹	10,5% a 13%	10,2 %

Fonte: CSHG. CSHG em 31 de janeiro de 2022. ² Inclui os custos estimados para o desenvolvimento do HGLG Iтуpeva II.

6. Metodologia para avaliação econômico-financeira de Imóvel

A avaliação dos imóveis utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4, o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indicação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Fonte: CSHG

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Fonte: CSHG

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresas de avaliação profissional independentes, a fim de confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

7. Metodologia e premissas consideradas para análise de viabilidade da 8ª Emissão

O Estudo também leva em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos três anos, divididos em anos, com data base no momento da integralização dos recursos advindos da 8ª Emissão.

A análise considera o resultado atual do Fundo, fruto das receitas e despesas prévias à realização da 8ª Emissão (**Resultado Atual**), assim como o resultado esperado com os recursos advindos da emissão (**Resultado Complementar**). Desta forma, é possível analisar a projeção do resultado do Fundo previamente e após realizada a 8ª Emissão (**Resultado Consolidado**).

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

7.1. Premissas Macroeconômicas

- (i) Quando aplicável, foi considerado CDI conforme tabela a baixo:

meses	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Demais meses
CDI ao ano	10,90%	10,90%	10,90%	10,90%	10,90%

- (ii) Quando aplicável, indexadores de inflação foram considerados conforme tabela abaixo;

ano	2022	2023	2024	Demais anos
IPCA anual	9,00%	6,00%	5,00%	5,00%
IGPM anual	10,50%	8,00%	7,00%	7,00%

7.2. Premissas de Receitas

7.2.1. Receita Imobiliária Atual (empreendimentos da atual Carteira Imobiliária 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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Para projeção das receitas operacionais auferidas pelo recebimento dos aluguéis do Fundo no período projetado, foram consideradas as informações advindas dos contratos de locação vigentes, assim como aluguéis obtidos por meio de pesquisas de empresas especializadas de mercado. Ressaltamos que na projeção das receitas das locações não foi considerado nenhum ganho real, com revisão do valor dos contratos, assim como foi considerada a taxa de vacância atual e esperada do Fundo, de acordo com (i) as medidas adotadas pela Administradora na gestão ativa dos locatários; (ii) as negociações atualmente em curso - relacionadas à prevenção de vacância, (iii) as negociações já realizadas ou em curso, bem como estratégias adotadas em relação à reciclagem do *portfólio* do Fundo.

7.2.2. Outras Receitas

Neste item foram consideradas as receitas advindas (i) do lucro da venda de imóveis anunciadas anteriormente pela Administradora e possuem parcela de receitas a serem recebidas e (ii) da parcela dos recursos do Fundo não alocadas em imóveis, direcionadas para instrumentos de investimento, em conformidade com o Artigo 6º do Regulamento que dispõe sobre a política de investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas. Neste Estudo considerou-se que, uma vez investidos os recursos da Oferta em empreendimentos imobiliários, a parcela alocada em fundos de renda fixa e demais valores mobiliários com lastro imobiliário e liquidez compatível com o disposto no Regulamento permanecerá nos níveis atuais.

7.2.3. Receitas dos novos empreendimentos imobiliários

A estimativa das receitas provenientes dos ativos a serem incorporados pela carteira do Fundo com os recursos advindos da 8ª Emissão foi realizada através da análise da rentabilidade esperada dos ativos imobiliários que atualmente estão em negociação pelo Fundo, levando em conta (i) os termos comerciais acordados até a data deste Estudo, (ii) a ocupação e valor de locação atual de cada empreendimento e (iii) os custos de transação que, por sua vez, diluem o retorno pelo investimento. Para os imóveis em desenvolvimento, além das condições já mencionadas foram consideradas curvas de absorção da nova área de estoque de acordo com as negociações vigentes e as médias de mercado de cada região.

Foi considerado que os investimentos nos novos empreendimentos imobiliários serão realizados de acordo com a política de investimentos do Fundo no mês de conclusão da 8ª Emissão ou de acordo com o cronograma físico-financeiro esperado de cada desenvolvimento.

7.2.4. Cálculo da Taxa Interna de Retorno - Precificação das cotas no mercado

Para cálculo das Taxas Internas de Retorno – TIR em cada cenário de Fluxo de Caixa Projetado foi considerado que o mercado precificará a cota do Fundo de acordo com retorno das cotas adquiridas na 8ª Emissão, considerando o Custo Unitário de Distribuição, sobre os rendimentos de R\$ 1,10 (um real e dez centavos) pagos por cota referente ao mês de janeiro de 2022, o que resulta no *Yield*³ de 8,22% (oito inteiros e vinte e dois centésimos por cento). Além disso, nesse cálculo foi aplicado um prêmio implícito de aproximadamente 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), que equivale à diferença percentual entre a cota da 8ª Emissão, considerando o Custo Unitário de Distribuição, e o valor da cota no mercado secundário no fechamento de janeiro de 2022.

7.3. Premissas de Despesas

7.3.1. Taxa de Administração

De acordo com disposto no Artigo 20 do Regulamento, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Ressaltamos que a emissão de novas cotas aumenta de forma proporcional à despesa com taxa de administração incorrida pelo Fundo.

7.3.2. Outras despesas

Baseando-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas de aproximadamente 0,9% (zero vírgula nove por cento) ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo. Esta estimativa compreende as seguintes despesas:

- (i) Custódia;
- (ii) B3;

³ *Yield* é um substantivo da língua inglesa que se refere ao rendimento ou lucro de determinado papel no período de um ano; é expresso em porcentagem sobre o custo do investimento.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

- (iii) Anbima;
- (iv) CBLC;
- (v) Taxa de Fiscalização da CVM;
- (vi) Taxas B3;
- (vii) Avaliação e Inspeção de Imóveis;
- (viii) Auditoria;
- (ix) Publicações;
- (x) Advogados;
- (xi) Outros.

8. Fluxo de Caixa Projetado

8.1. Cenário 1

Projetou-se o Fluxo de Caixa Nominal a partir de julho de 2022 até o final de julho de 2026 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse Estudo. A tabela de projeção considera os próximos 4 (quatro) anos divididos anualmente.

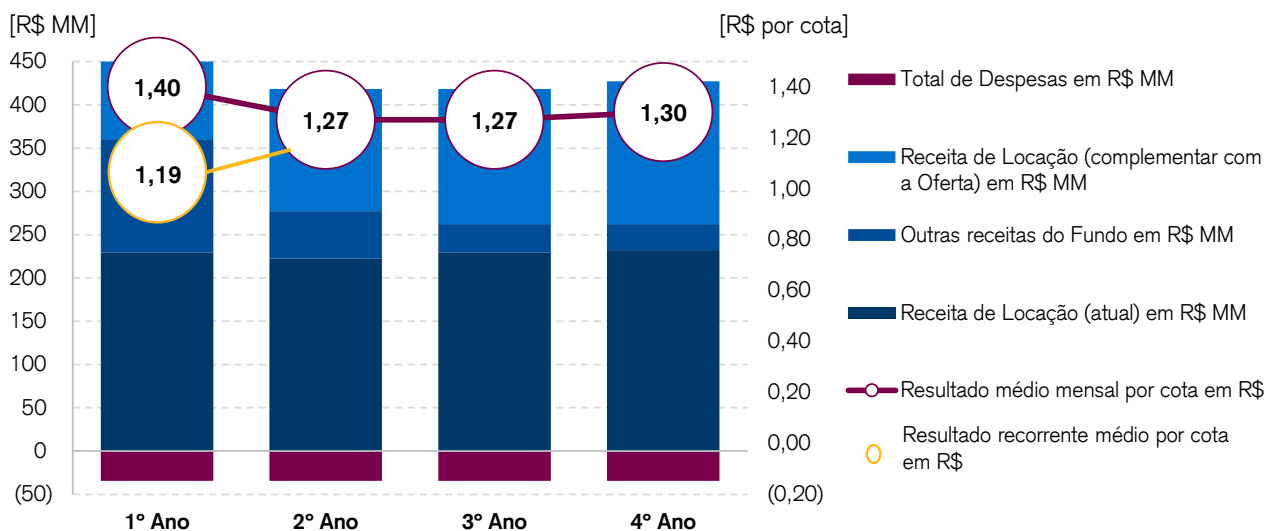
Neste cenário foi considerado os ativos: G1; G2; G3, G4, Itupeva Fase I, D2, D3 – galpão 1; D3 – galpão 2, P1.

	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	97,2	141,1	156,1	165,3
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	229,4	222,4	229,6	232,1
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	130,9	54,9	32,7	29,9
Total de Receitas em R\$ MM	457,5	418,4	418,4	427,4
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	(4,3)	(4,3)	(4,3)	(4,3)
Despesas Operacionais em R\$ MM	(30,2)	(30,2)	(30,2)	(30,2)
Total de Despesas em R\$ MM	(34,5)	(34,5)	(34,5)	(34,5)
Resultado em R\$ MM	423,0	383,8	383,8	392,8
Resulta médio mensal por cota em R\$	1,40	1,27	1,27	1,30
Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal em R\$	219,9	200,5	199,8	204,3
TIR Bruta⁴	39,5%	19,3%	15,4%	14,0%

Fonte: CSHG

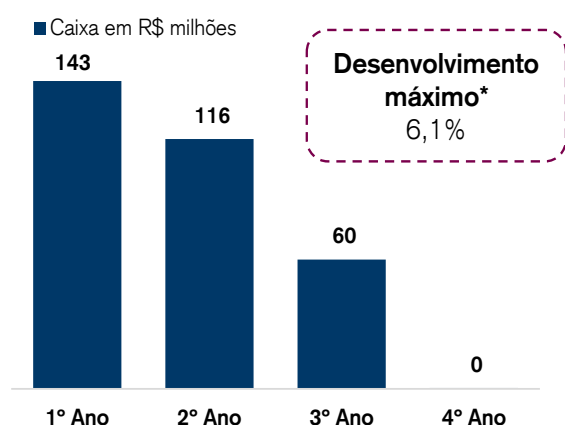
⁴ TIR Bruta: Taxa Interna de Retorno Bruta, considerando o retorno ajustado pelos rendimentos das cotas sobre o preço da cota na 8ª Emissão. ** Preço Estimado da Cota: foi calculado conforme o item 7.2.4 deste Estudo de Viabilidade.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos.



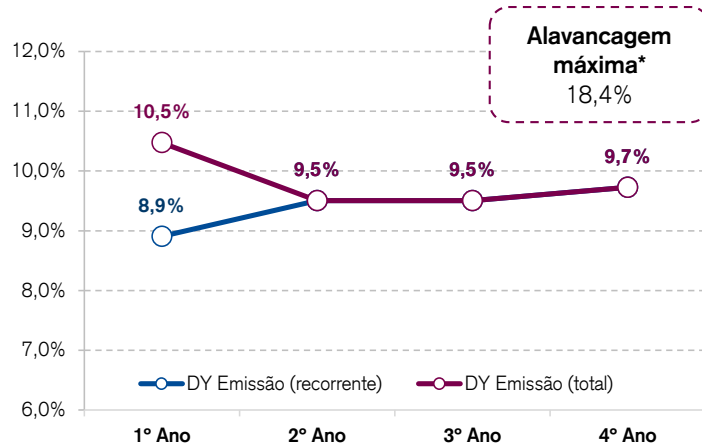
Fonte: CSHG

Caixa do Fundo no cenário 1



Fonte: CSHG. *Em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo.

Dividend Yield Recorrente x Dividend Yield da Emissão



Fonte: CSHG. *Em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo.

8.2. Cenário 2

Projetou-se o Fluxo de Caixa Nominal a partir de julho de 2022 até o final de julho de 2026 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse Estudo. A tabela de projeção considera os próximos 4 (quatro) anos divididos anualmente.

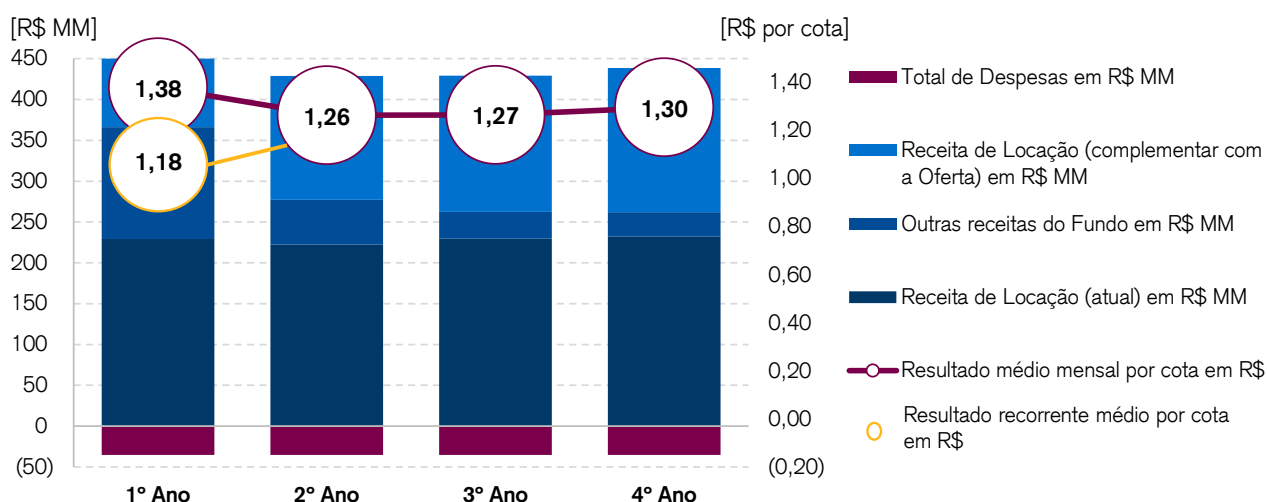
Neste cenário foi considerado os ativos: Itupeva Fase I, D2, D3 – galpão 1, D3 – galpão 2, G1, G2, G3, G4, P1 e um imóvel hipotético comprado 6 (seis) meses após a emissão, no valor de R\$ 120 milhões (cento e vinte milhões de reais) e *Cap Rate* de 8,5%.

	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	98,9	151,4	166,9	176,6
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	229,4	222,4	229,6	232,1
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	136,6	54,9	32,7	29,9

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Total de Receitas em R\$ MM	464,8	428,6	429,2	438,7
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	(4,3)	(4,3)	(4,3)	(4,3)
Despesas Operacionais em R\$ MM	(31,0)	(31,0)	(31,0)	(31,0)
Total de Despesas em R\$ MM	(35,3)	(35,4)	(35,4)	(35,4)
Resultado em R\$ MM	429,5	393,3	393,8	403,3
Resulta médio mensal por cota em R\$	1,38	1,26	1,27	1,30
Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal em R\$	215,4	199,3	198,8	203,4
TIR Bruta⁵	37,4%	18,9%	15,2%	13,9%

Fonte: CSHG

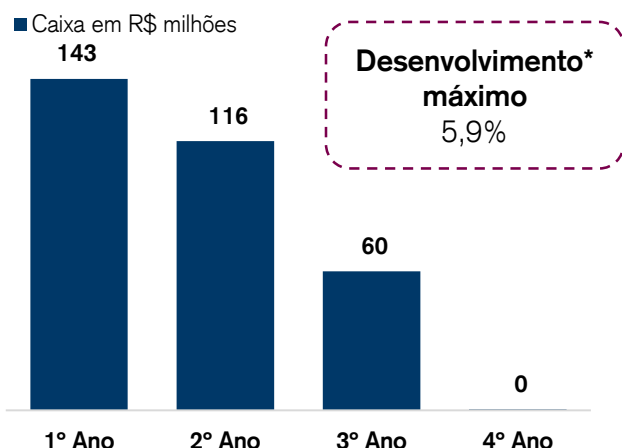


Fonte: CSHG

⁵ TIR Bruta: Taxa Interna de Retorno Bruta, considerando o retorno ajustado pelos rendimentos das cotas sobre o preço da cota na 8ª Emissão. ** Preço Estimado da Cota: foi calculado conforme o item 7.2.4 deste Estudo de Viabilidade.

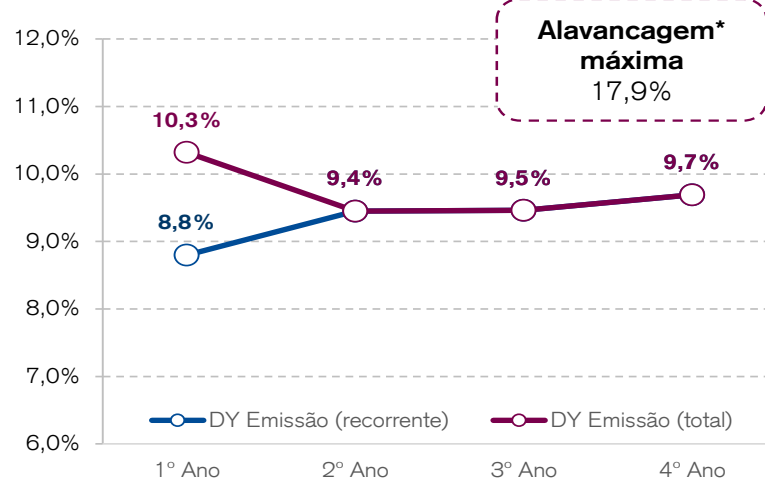
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores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

Caixa do Fundo no cenário 2



Fonte: CSHG. *Em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo.

Dividend Yield Recorrente x Dividend Yield da Emissão



Fonte: CSHG. *Em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo.

8.3. Cenário 3

Projetou-se o Fluxo de Caixa Nominal a partir de julho de 2022 até o final de julho de 2026 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse Estudo. A tabela de projeção considera os próximos 4 (quatro) anos divididos anualmente.

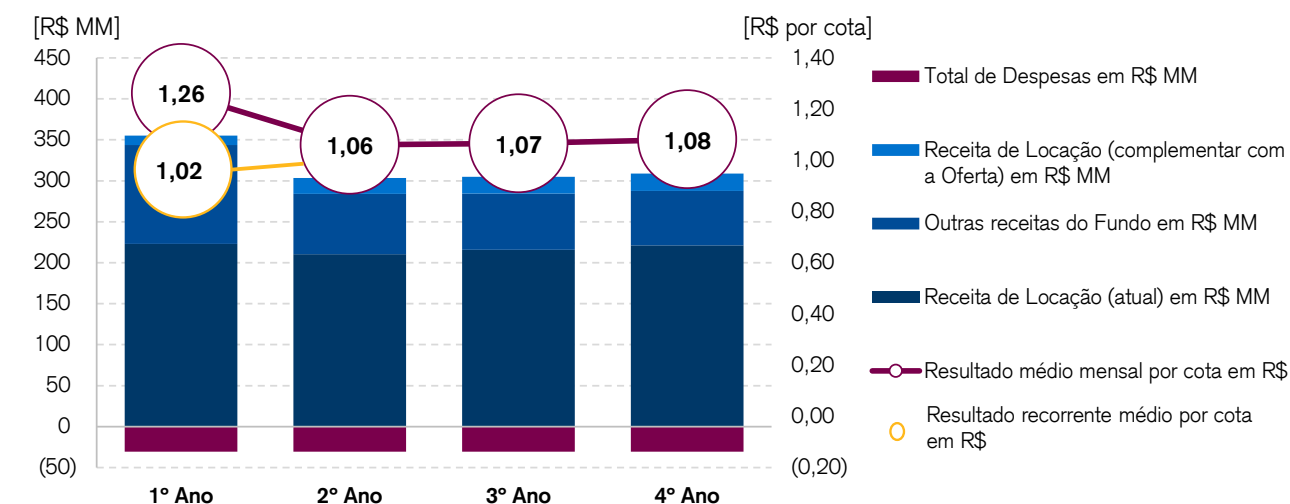
Neste cenário foi considerado a captação mínima de R\$ 20 milhões (vinte milhões de reais), sem nenhuma aquisição ou desenvolvimento de imóvel.

	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	11,6	19,3	20,2	21,3
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	222,9	210,3	215,8	221,2
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	120,8	73,7	68,8	66,3
Total de Receitas em R\$ MM	355,2	303,3	304,8	308,7
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	(4,3)	(4,3)	(4,3)	(4,3)
Despesas Operacionais em R\$ MM	(26,2)	(26,2)	(26,2)	(26,2)
Total de Despesas em R\$ MM	(30,5)	(30,5)	(30,5)	(30,5)
Resultado em R\$ MM	324,7	272,7	274,3	278,2
Resulta médio mensal por cota em R\$	1,26	1,06	1,07	1,08
Preço Estimado da Cota ** no rendimento nominal em R\$	190,7	167,9	167,8	170,4
TIR Bruta⁶	25,4%	10,6%	9,6%	9,5%

Fonte: CSHG

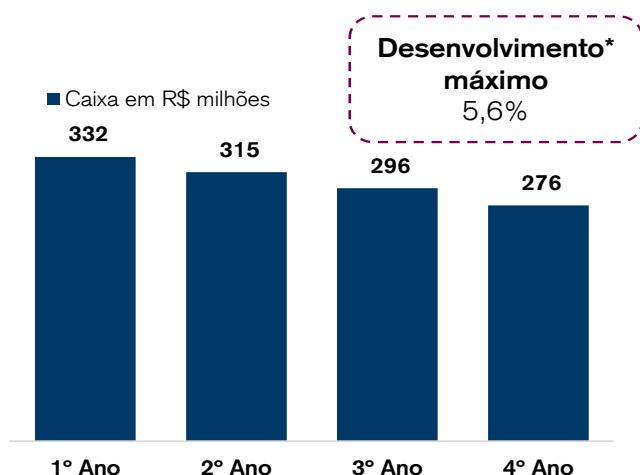
⁶ TIR Bruta: Taxa Interna de Retorno Bruta, considerando o retorno ajustado pelos rendimentos das cotas sobre o preço da cota na 8ª Emissão. ** Preço Estimado da Cota: foi calculado conforme o item 7.2.4 deste Estudo de Viabilidade.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.



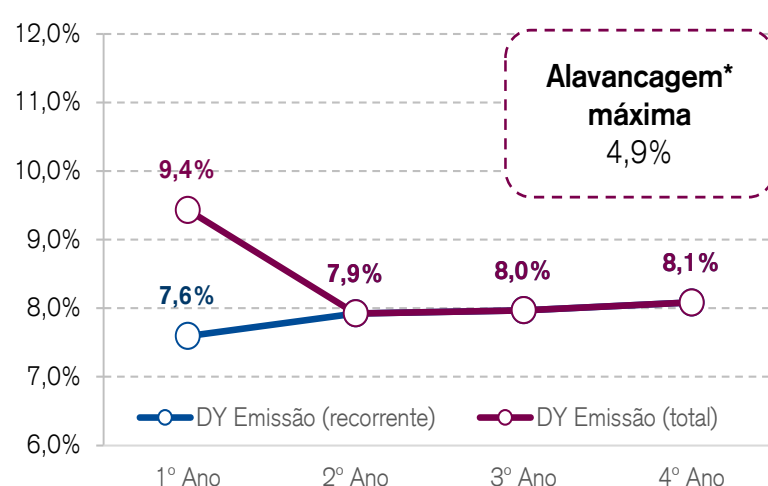
Fonte: CSHG

Caixa do Fundo no cenário 03



Fonte: CSHG. *Em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo.

Dividend Yield Recorrente x Dividend Yield da Emissão



Fonte: CSHG. *Em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo.

8.4. Outros possíveis ou programados acréscimos de resultado.

8.4.1. Multa WBM Betim

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

- R\$ 37.957.781,62 (trinta e sete milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, setecentos e oitenta e um reais e sessenta e dois centavos) diretamente para o Fundo, no mês de dezembro de 2020; e
- R\$ 76.676.765,85 (setenta e seis milhões, seiscentos e setenta e seis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos) em uma conta vinculada cujo saldo será utilizado exclusivamente para efetuar pagamentos ao Fundo, de acordo com as condições descritas adiante:

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

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

(t)	Caixa	Vacância Financeira	Liberação mensal estimada	
			(R\$)	(R\$ por cota) ²
10	mar-22	41,2%	826.148	0,03
11	abr-22	41,2%	826.148	0,03
12	mai-22	32,7%	4.714.020	0,19
13	jun-22	32,7%	741.965	0,03
14	jul-22	32,7%	741.965	0,03
15	ago-22	32,7%	741.965	0,03
16	set-22	0,0%	12.505.274	0,50

Fonte: CSHG. ²Considera o total de cotas incluído o montante inteiro da 8ª Emissão.

8.4.2. Lucro em regime caixa da venda de terrenos em Extrema - MG

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

Em contrapartida, o Fundo receberá o valor total de R\$ 90.000.047,86 (noventa milhões, quarenta e sete reais e oitenta e seis centavos), pagos da seguinte maneira:

(t)	Data	Valor (R\$)	Lucro (R\$)	Lucro (R\$ por cota) ²
(i)	Já paga	R\$ 17.312.184,71	R\$ 8.463.739,45	
(ii)	Já paga	R\$ 47.687.863,15	R\$ 23.314.079,39	
(iii)	Já paga	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.444.445,80	
(iv)	31 de maio de 2022	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.444.445,80	R\$ 0,10
(v)	30 de novembro de 2022	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.444.445,80	R\$ 0,10
(vi)	31 de maio de 2023	R\$ 10.000.000,00	R\$ 4.888.891,61	R\$ 0,19

Fonte: CSHG. ² Considera o total de cotas incluído o montante inteiro da 8ª Emissão.

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

8.4.3. Lucro da venda do ativo Lojas Americanas em Uberlândia - MG

Conforme fato relevante publicado em 2 de setembro de 2021 ([link](#)), o Fundo firmou o *Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças* ("**CVC - Americanas**") com o fundo GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário ("**Comprador - Americanas**"), por meio do qual se comprometeu, atendida a condição precedente, a vender o ativo logístico **Lojas Americanas**.

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel corresponde a R\$ 253.000.000,00 (duzentos e cinquenta e três milhões de reais) ("**Valor de Venda - Americanas**"). Faz parte das condições negociadas com o Comprador - Americanas, duas correções:

- (i) **Correção pré-CVC - Americanas:** a correção do Valor de Venda - Americanas pela mesma correção prevista no contrato de locação atualmente vigente com a locatária, de forma que o Valor de Venda -

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Americanas será corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA de 30 de setembro de 2020, com base no número índice de agosto de 2020, até a presente data. Assim o Valor de Venda projetado é de R\$ 278.000.000,00 (duzentos e setenta e oito milhões de reais) ("Valor de Venda Atualizado - Americanas"). Distribuídos simplificada e em:

(t)	Data	Valor da Venda (R\$)	Valor a receber projetado (R\$)	Lucro ³ (R\$)	Lucro ³ (R\$ por cota) ²
(i)	Já paga	R\$ 101,500,000.00	R\$ 101.500.000,00	R\$ 33.072.266,63	-
(ii)	Entre janeiro e março de 2022	R\$ 55,000,000.00	R\$ 58.333.333,33	R\$ 19.007.049,79	R\$ 0,76
(iv)	6 meses da 2ª Parcela	R\$ 55.000,000.00	R\$ 58.333.333,33	R\$ 19.007.049,79	R\$ 0,76
(v)	6 meses da 3ª Parcela	R\$ 56.500.000,00	R\$ 59.833.333,33	R\$ 19.495.802,00	R\$ 0,77

Fonte: CSHG. ² Considera o total de cotas incluído o montante inteiro da 8ª Emissão. ³ Os valores de lucro podem mudar a depender de benfeitorias feitas no galpão até a transmissão completa da propriedade.

- (i) **Correção pós-CVC - Americanas:** as parcelas indicadas como 2ª Parcela, 3ª Parcela, 4ª Parcela da tabela acima, serão ainda ajustadas pela variação mensal do IPCA acrescida de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano a partir da presente data.

O Comprador - Americanas faz jus ao aluguel proporcional as parcelas efetivamente pagas do Valor de Venda - Americanas, ou seja, a cada pagamento ele terá direito a um percentual maior do aluguel vigente, conforme seja pago pela locatária. No mais, foi acordado que o Comprador - Americanas terá direito a uma bonificação de aluguel, além do proporcional mencionado acima, no valor mensal de R\$ 208.333,33 (duzentos e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) nos primeiros 12 (doze) meses, contados de 2 de setembro de 2020.

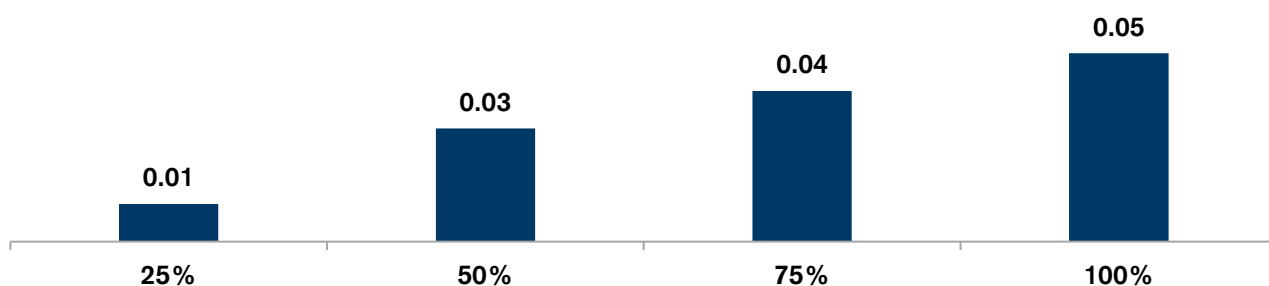
O lucro será auferido pelo Fundo no momento da superação da condição precedente, o que ocorrerá concomitantemente ao pagamento da 2ª Parcela. Tomando como base o Valor de Venda Atualizado - Americanas, a operação gerará um lucro em regime caixa aproximado de R\$ 90,4 milhões (noventa vírgula quatro milhões de reais) e a taxa interna de retorno anualizada da operação, considerando os valores atuais de transação, seria de aproximadamente 21% (vinte e um por cento) no período.

8.4.4. Potencial de locação do Fundo

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

Tendo como base as receitas de locação auferidas em regime caixa no mês de janeiro de 2022, a vacância financeira do Fundo seria de 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento), se cada área vaga fosse locada de acordo com o último preço praticado. Para explicitar o impacto de uma potencial ocupação, foram projetados no gráfico abaixo, quatro cenários de redução da vacância, considerando as ocupações de 100%, 75%, 50% e 25% da área vaga atual do Fundo:

■ Receita potencial por cota (R\$)



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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Fonte: CSHG, em janeiro de 2022.

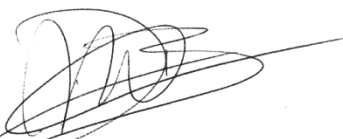
9. Conclusões

A Oferta pública de cotas da 8ª Emissão está diretamente ligada ao andamento de negociações que a Administradora vem avaliando e realizando em nome do Fundo, de modo que as mesmas respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como incrementá-los no médio prazo tão logo os recursos sejam alocados nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

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 8ª 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.

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

São Paulo, 4 de março de 2022.



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

As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ainda, os valores mencionados neste Estudo foram arredondados e são, portanto, aproximados ao valor real. 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.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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 Estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção “Fatores de Risco” antes de investir seus recursos.

Anexo V. Informações nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472

Informe Anual

Nome do Fundo:	CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	11.728.688/0001-47
Data de Funcionamento:	08/06/2010	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHGLGCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	21.313.413,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	CNPJ do Administrador:	61.809.182/0001-30
Endereço:	RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES JUNIOR, 700, 11 ANDAR, 13 E 14 ANDARES (PARTE)- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04542-000	Telefones:	(11) 3701-8600
Site:	imobiliario.cshg.com.br	E-mail:	ri.imobiliario@cshg.com.br
Competência:	01/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: -	../-	-	-
1.2	Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	PC ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA 100 - TORRE OLAVO SETUBAL	(11) 5029-4761
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES	10.830.108/0001-65	AV. ENGENHEIRO LUIS CARLOS BERRINI, 105, 12 ANDAR, ITAIM BIBI, SÃO PAULO	(11) 3865-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	LGCP11	Aplicação em ativos-alvo do Fundo	3.875,14	Caixa do fundo
	CRI - RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	Melhor alocação de caixa visando maximizar a rentabilidade ao Cotista	48.367.000,00	Caixa do fundo
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e há possibilidade de ampliação de seu patrimônio.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Durante o exercício de 2022 - especificamente no mês de janeiro de 2022, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos que somaram R\$ 23.444.754,30. No mesmo período, o Fundo gerou um resultado base caixa de R\$ 28.147.822,32.			

4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo						
	Destaque do ano de 2021 foi o crescimento do rendimento médio anual do Fundo, de R\$ 0,92 para R\$ 1,13 por cota (aumento de 23%). Houve crescimento no número de cotistas de 264.024 em 2020 para 300.134 em 2021 e melhora da vacância física do Fundo para o menor patamar histórico em quase 11 anos, a qual encerrou o período em 7,2%. Esse resultado veio acompanhado de alguns marcos importantes durante o ano: (i) Aquisição do HGLG Ribeirão Preto, do HGLG Duque de Caxias e do HGLG São Carlos; (ii) Desenvolvimento do HGLG Itupeva II, III e IV que foi um grande passo do Fundo na exposição de capital em desenvolvimento de galpões logísticos; (iii) Venda do terreno em Extrema-MG, do CEA em Atibaia-SP e do galpão Lojas Americanas em Uberlândia – MG; (iv) Captação da 7ª Emissão de cotas do Fundo no valor total de R\$ 445.461.485,40, que teve uma taxa de retorno anual de 21% no fechamento de dezembro de 2021. No mês de janeiro de 2022, o Fundo já apurou uma receita total de R\$ 30,5 milhões (R\$ 1,43 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 28,1 milhões (R\$ 1,32 por cota). A distribuição deste mês foi de R\$ 1,10 por cota, o que se mostra em linha com a distribuição média do último semestre.						
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira						
	O time de gestão da administradora buscará: (i) a contínua melhora da exploração do portfólio; (ii) a atuação em desenvolvimentos que aumentem o potencial de renda recorrente do Fundo; (iii) a reciclagem do portfólio; e (iv) as oportunidades de mercado O Fundo não alterou sua política de investimentos no exercício de 2021.						
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:						
	Ver anexo no final do documento. Anexos						
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII			Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período		
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)					
	MASTER LABS	80.490.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG RIO CLARO	22.469.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG BLUMENAU	92.022.000,00		SIM	0,00%		
	TECH TOWN	32.345.781,90		SIM	2,71%		
	GALPÃO UBERLÂNDIA	253.000.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG MONTE MOR	71.283.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG CAMPO GRANDE	59.335.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG CUMBICA	55.741.000,00		SIM	0,00%		
	CONDOMÍNIO SJC	148.828.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG VINHEDO	456.851.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG EXTREMA	107.181.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG CONE G06	37.166.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG LOUVEIRA	155.939.909,95		SIM	0,01%		
	HGLG BETIM	161.397.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG ITUPEVA	147.916.180,00		SIM	0,02%		
	HGLG CONE G04	69.397.974,06		SIM	0,53%		
	HGLG SÃO CARLOS	187.778.079,81		SIM	0,00%		
	HGLG WASHINGTON LUIZ	124.439.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG RIBEIRÃO PRETO	174.374.000,00		SIM	0,00%		
	HGLG ITUPEVA FASE I	68.628.862,10		SIM	19,08%		
	HGLG ITUPEVA FASE II	9.247.416,67		SIM	0,00%		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação						
	As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou a custo, conforme o caso e de acordo com regulamentação aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Mais informações podem ser consultadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras, as quais estão disponíveis no site da Administradora (imobiliario.cshg.com.br).						
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
	0012133-03.2021.5.15.0097	4ª Vara de Jundiaí – TRT 15ª Região PJE	1ª Instância	10/11/2021	21.549,32	John Cleiton Diniz Mota X CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	possível
	Principais fatos						
	Autor alega que trabalhou como empregado da J.B. DOS SANTOS CONSTRUCOES E SANEAMENTOS LTDA (1º Ré) de 28/01/21 a 30/08/21, mas não recebeu sua rescisão, pleiteando o pagamento de verbas rescisórias e reflexos. Juntada de procuração e atos constitutivos e protocolo de contestação pelo Reclamado CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, sem qualquer manifestação a respeito até o momento.						
	Análise do impacto em caso de perda do processo						
	Na hipótese de condenação e desembolso pelo CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, é possível ingressar com ação de regresso contra a 1ª Ré, real empregadora do Autor.						
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes						
	Não possui informação apresentada.						
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:						
	Não possui informação apresentada.						

10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 11º andar, 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, São Paulo, SP imobiliario.cshg.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Endereço Eletrônico: ri.imobiliario@cshg.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação aplicável.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	O Fundo apenas admitirá a realização de assembleia por meio eletrônico na hipótese de estar explícito na convocação/edital da referida assembleia. Nesse caso, os procedimentos e regras para a realização da assembleia por meio eletrônico estarão descritos em tais documentos.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Pela prestação dos serviços de administração, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,6% (zero vírgula seis 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. Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	1.919.897,04	0,06%	0,05%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Augusto Afonso Martins	Idade: 40 anos
	Profissão:	Administrador de empresas	CPF: 289.816.118-74
	E-mail:	augusto.martins@cshg.com.br	Formação acadêmica: Administração de empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	3.000,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 31/10/2018
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Credit Suisse Hedging-Griffo	10/2018 - atualmente	Diretor responsável pela área de investimentos imobiliários
	Credit Suisse Hedging-Griffo	03/2017 a 10/2018	Diretor co-responsável pela área de investimentos imobiliários
	Rio Bravo Investimentos	08/2006 a 03/2017	Sócio co-responsável pela área de investimentos imobiliários
	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Gestora de recursos		
	Gestora de recursos		
	Gestora de recursos		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	
	Qualquer condenação criminal	Nenhuma	
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as	Nenhuma	

	penas aplicadas				
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.				
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF
	Até 5% das cotas	302.314,00	21.313.413,00	100,00%	89,78%
	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
	Não possui informação apresentada.				
15.	Política de divulgação de informações				
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. São considerados relevantes pela Administradora qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou da Administradora ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários 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 de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I – atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II – venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV – emissão de cotas, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações são divulgadas à CVM, à B3, via Fundos.NET, e também através do site da Administradora, no endereço: imobiliario.cshg.com.br.				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Fundo listado em bolsa de valores (B3), em que suas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário sob o ticker HGLG11. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no endereço: imobiliario.cshg.com.br				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo está disponível em https://imobiliario.cshg.com.br/a-gestora/politicas/ .				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Não aplicável.				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Atualmente, o fundo não possui chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação de Assembleia Geral de cotistas. Ainda, os procedimentos aplicáveis às chamadas de capital estarão detalhados nos documentos de cada uma das ofertas públicas de cotas.				

Anexos	
5. Fatores de Risco	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

Anexo VI. Demonstrações Financeiras do Último Exercício, Informações Trimestrais e Eventos Subsequentes

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

- o <http://www.cvm.gov.br> – na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.
- o <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/relatorios-periodicos/hglg/> – nessa página, clicar em Informe Contábil Mensal, Informe Trimestral, Informe Anual e Demonstrações Financeiras, conforme aplicável.

Caso haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, ao longo do Prazo de Distribuição da Oferta, as mesmas estarão incorporados por referência a este Prospecto e disponíveis para consulta nos endereços acima.