

CSHG IMOBILIÁRIO FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ sob o nº 32.784.898/0001-22

PERFIL DO FUNDO (10 de junho de 2019)

Código de Negociação	HGFF11	Código ISIN	BRHGFFCTF008
----------------------	--------	-------------	--------------

Local de Atendimento aos Cotistas	Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 10º andar	Jornal para publicações legais	Não aplicável.
-----------------------------------	---	--------------------------------	----------------

Data da Constituição do Fundo	12/02/2019	Patrimônio Inicial (R\$)	Inicialmente, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial.
-------------------------------	------------	--------------------------	--

Quantidade de cotas inicialmente emitidas	Inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial.	Valor inicial da cota (R\$)	R\$ 100,00 (cem reais)
---	---	-----------------------------	------------------------

Data do registro na CVM	20/02/2019	Código CVM	0319009
-------------------------	------------	------------	---------

Administradora	Diretor Responsável
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. CNPJ: 61.809.182/0001-30 Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi – São Paulo /SP	Augusto Martins Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi – São Paulo /SP CEP 04542-000 E-mail: list.imobiliario@cshg.com.br

CEP 04542-000

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

Telefone: (11) 3701-6000

Telefone: (11) 3701-6000

Características do Fundo

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas, sendo regido pelo seu 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.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor da primeira versão do seu Regulamento e a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da primeira emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), foram aprovadas por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado, em 12 de fevereiro de 2019, e registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.862.474, em 13 de fevereiro de 2019. O Regulamento do Fundo foi alterado, em 07 de março de 2019, por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração, registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.864.236, em 07 de março de 2019, e em 29 de maio de 2019, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração, registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.869.657, em 29 de maio de 2019.

O Fundo teve seu registro de constituição e funcionamento automaticamente deferido pela Comissão de Valores Mobiliários em 20 de fevereiro de 2019 sob o nº 0319009.

Objeto e Política de Investimento do Fundo

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

O Fundo tem como rentabilidade alvo superar a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

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

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

A política de investimentos a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do

Fundo em investimentos que objetivem, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição de Cotas de FII (conforme abaixo definidas); e (ii) auferir resultados com qualquer Ativo, respeitada a Política de Investimentos, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item "i" acima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da Política de 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 seu regulamento.

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

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

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

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.

O percentual mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista acima, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.