

# Material Publicitário

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



Última data de atualização: 15 de maio de 2023

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.  
("CSHG Imobiliário", "CSHG" ou "Administradora")  
CSHG LOGÍSTICA FII ("Fundo", "HGLG11" ou "CSHG Logística FII") CNPJ: 11.728.688/0001-47  
[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br)

**Tipo ANBIMA:** FII de Renda Gestão Ativa.  
**Segmento ANBIMA:** Logística.

**CREDIT SUISSE** 

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente pela Administradora, e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, solicitação de compra ou venda ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, e projeções de retorno feitas 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, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>.

ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES. PODE HAVER RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E EM VIGOR.

## Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

<https://imobiliario.cshg.com.br/>

## Atendimento a investidores

[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br)

## Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)



ANBIMA

Autorregulação

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Apresentação

### Características do Fundo

#### **Público-alvo**

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

#### **Política de distribuição de rendimentos**

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

#### **Negociação de cotas**

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

#### **Taxa de administração**

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

#### **Comunicação com investidores**

Informativos de rentabilidade mensal e relatórios gerenciais mensais.

#### **Base legal**

O Fundo e a Oferta de suas cotas são regulamentados pela Lei 8.668/93 e pelas Instruções CVM 472/08 e Resolução CVM 160/22.

#### **Imposto de renda**

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

O Fundo iniciou suas atividades em junho de 2010, após sua constituição e funcionamento serem aprovados pela CVM. Até o momento, o Fundo já realizou 8 (oito) ofertas para distribuição pública de cotas, atingindo um volume captado total de aproximadamente R\$ 3,3 bilhões (três bilhões e trezentos 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 março de 2023, o valor unitário da cota do Fundo negociada a mercado era de R\$ 160,47 (cento e sessenta reais e quarenta e sete reais), representando valor de mercado de R\$ 3.764.092.637,25 (três bilhões, setecentos e sessenta e quatro milhões, noventa e dois mil, seiscentos e trinta e sete reais e vinte e cinco centavos), e um patrimônio líquido médio dos últimos 12 (doze) meses de R\$ 3.475.096.606,11 (três bilhões, quatrocentos e setenta e cinco milhões, noventa e seis mil, seiscentos e seis reais e onze 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 março de 2023, o patrimônio líquido do Fundo estava, aproximadamente, 84% (oitenta e quatro 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 maio de 2023, a realização da Oferta. A presente Oferta está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Fundo vem avaliando e realizando. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas no Estudo de Viabilidade, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manutenção de um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, tão logo a totalidade dos recursos seja alocada nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

**“A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.”**

**CREDIT SUISSE** 

<sup>(1)</sup> Não há garantia de que a rentabilidade do Fundo poderá ou irá aumentar. As previsões e expectativas da Administradora são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha um sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas. O Regulamento do Fundo e os documentos da Oferta apresentam as informações detalhadas dos produtos. Antes de aceitar a Oferta, leia o Regulamento do Fundo, em especial a seção Fatores de Risco, conforme previstos no informe anual do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472/08, que pode ser obtido diretamente no site da Administradora: <https://imobiliario.cshg.com.br/> (neste website acessar "Central de Downloads", clicar em "Relatórios Periódicos", em seguida selecionar "HGLG" e localizar o "informe anual"); <sup>(2)</sup> Não há garantias de liquidez no mercado secundário; <sup>(3)</sup> A isenção de imposto de renda nos rendimentos distribuídos é concedida a pessoas físicas somente se (i) o Fundo de Investimento Imobiliário possuir no mínimo 50 cotistas; (ii) a aplicação de cada cotista representar um volume inferior a 10 do Fundo; e (iii) as cotas forem exclusivamente negociadas em Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Características da Oferta

<b>Objetivo</b>	Os recursos a serem obtidos com a 9ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na medida em que esta identifique e negocie ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.
<b>Coordenadoras</b>	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (Coordenadora Líder) e Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (Coordenadora Contratada).
<b>Data de Início</b>	15/05/2023
<b>Data de Encerramento</b>	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início
<b>Valor da Oferta</b>	R\$ 1.499.999.912,50 (um bilhão, quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e doze reais e cinquenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
<b>Preço de Aquisição</b>	R\$ 152,50 (cento e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), correspondente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,20 (três reais e vinte centavos) por Cota, totalizando o preço de aquisição de R\$ 155,70 (cento e cinquenta e cinco reais e setenta centavos) por Cota.
<b>Lote Adicional</b>	A quantidade de Cotas da Oferta poderá ser aumentada em até 25% das Cotas originalmente ofertadas.
<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	Percentual fixo de até 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 9ª Emissão e o Valor da Oferta.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Características da Oferta

<b>Valor Mínimo</b>	R\$ 30.000.105,00 (trinta milhões, cento e cinco reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
<b>Tipo de Distribuição</b>	Primária.
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores Esforços.
<b>Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Período para exercício do Direito de Preferência, em que os Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, no período indicado no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta.
<b>Negociação das Cotas</b>	As cotas são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3.
<b>Público Alvo</b>	Investidores profissionais, observado que os cotistas do Fundo na Data Base poderão participar da Oferta para exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, independentemente de sua qualificação.
<b>Taxa de Administração</b>	Equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa.
<b>Aplicação Mínima</b>	100 (cem) Cotas, equivalente ao valor mínimo de R\$ 15.250,00 (quinze mil, duzentos e cinquenta reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição das Sobras e Direito de Subscrição de Montante Adicional, pelos Cotistas do Fundo.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

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

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1	Registro da Oferta na CVM	15/05/2023
2	Divulgação deste Anúncio de Início e de Fato Relevante sobre a Oferta	15/05/2023
3	Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base e Data Base do Direito de Preferência	18/05/2023
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	22/05/2023
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	01/06/2023
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	02/06/2023
7	Data de Liquidação do Direito de Preferência	02/06/2023
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito Preferência	02/06/2023
9	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	05/06/2023
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional na B3	09/06/2023
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional no Escriturador	12/06/2023
12	Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional	16/06/2023
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional	16/06/2023
14	Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	19/06/2023
15	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Coordenadoras ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) 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 negociadas na B3. A data da efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos e será informada aos investidores em comunicado ao mercado.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1	Cronograma
2	<b>Credit Suisse Real Estate</b>
3	Processo de investimento
4	Tese de Logística
5	CSHG Logística FII
6	Estudo de Viabilidade
7	Fatores de Risco

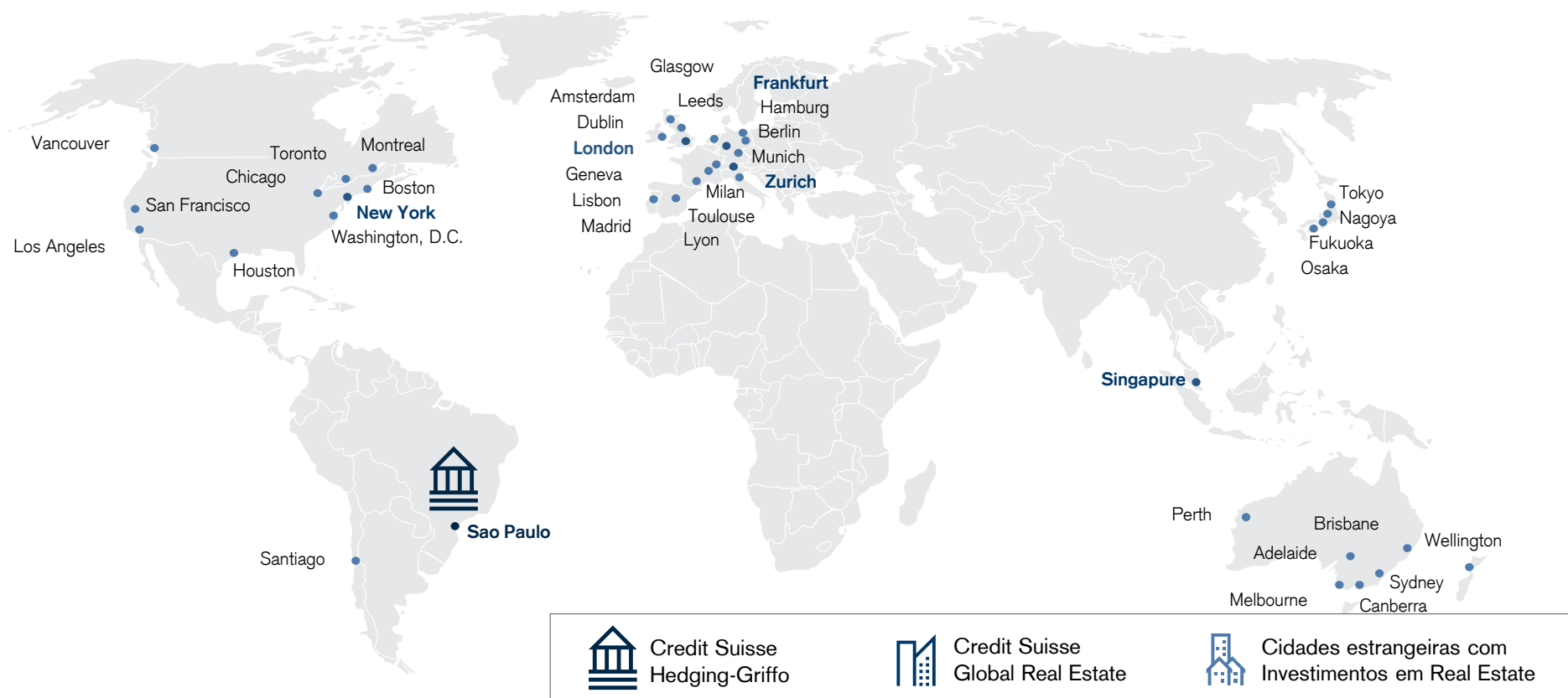
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

A Gestora de recursos global do Credit Suisse Real Estate conta com uma história de sucesso desde o lançamento do primeiro fundo em 1938.



Fonte: Credit Suisse, maio de 2022. \*CHF: Francos suíços.

CHF +60 bi  
sob gestão

+ 1.300  
empreendimentos

+18 países  
Investimento alvo

Desde 1938  
*Track record* em  
Real Estate Global

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Valor de Mercado



**CSHG Real Estate Brasil**

**8 fundos**

**+130 imóveis**

**17 anos de história**

**+780 mil cotistas**



**Logística**

CSHG Logística FII



**Escritórios**

CSHG Real Estate FII

CSHG Prime Offices FII

Castello Branco Office Park FII



**Urbano**

CSHG Renda Urbana FII



**Recebíveis**

CSHG Recebíveis Imobiliários FII



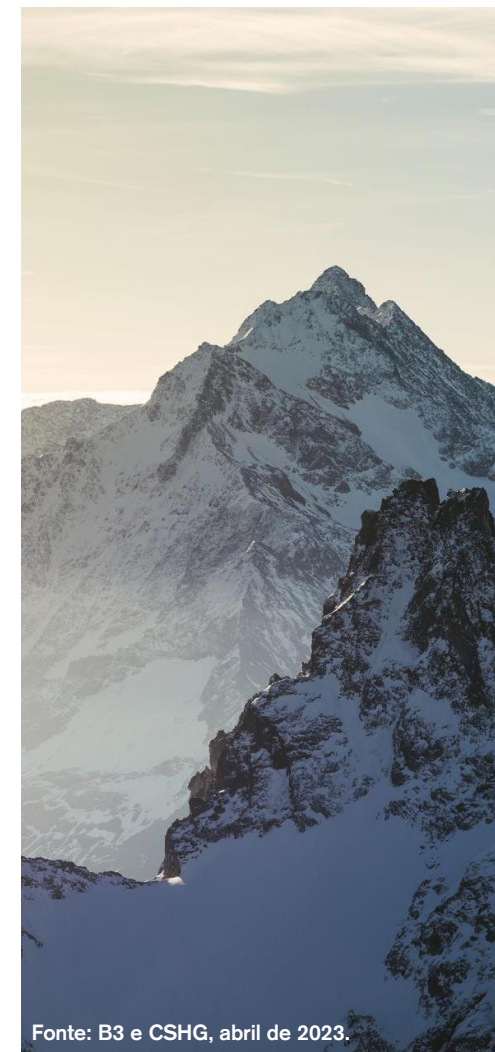
**Fundo de Fundos**

CSHG Imobiliário FOF FII



**Residencial**

CSHG Residencial FII



Fonte: B3 e CSHG, abril de 2023.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

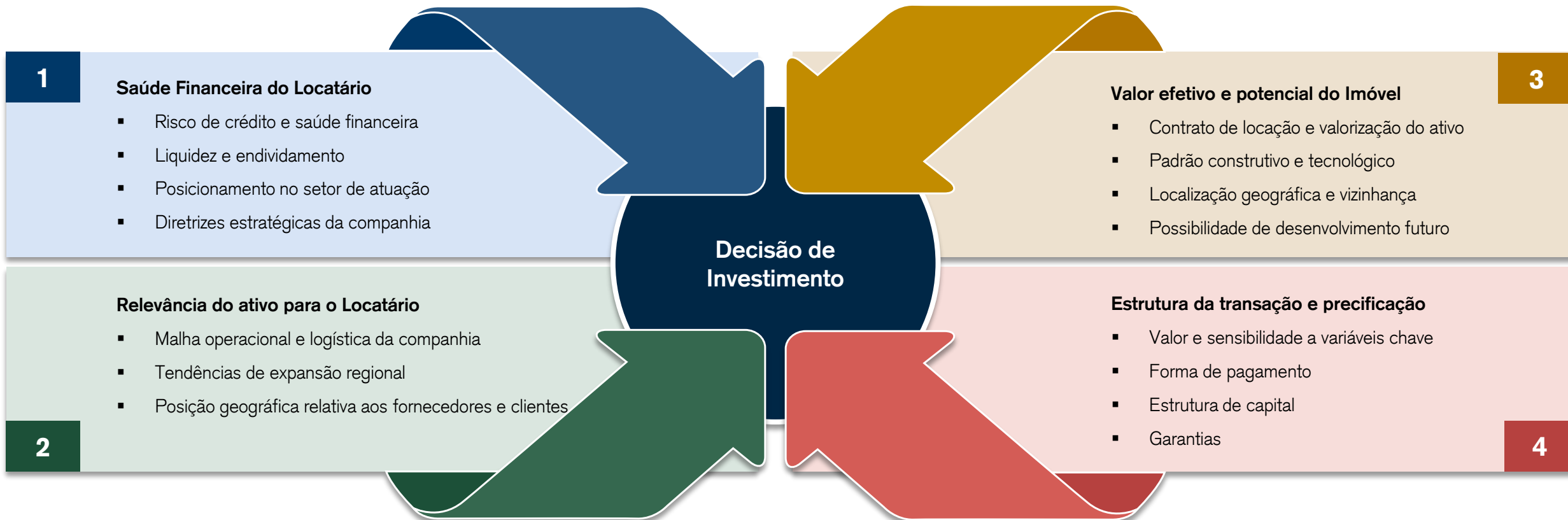


## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1	Cronograma
2	Credit Suisse Real Estate
3	<b>Processo de investimento</b>
4	Tese de Logística
5	CSHG Logística FII
6	Estudo de Viabilidade
7	Fatores de Risco

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

## Processo de Investimento



Fonte: CSHG.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Tese de Desenvolvimento



Fonte: CSHG. *Players*: parceiros imobiliários.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Processo de Investimento

### 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 o time técnico interno da CSHG.

Fonte: CSHG, em 28 de abril de 2023.

## Comitê de Investimentos



### Augusto Martins

Gestor e Responsável pela área de Fundos Imobiliários



### Bruno Margato

Responsável por ativos de Logística, Renda Urbana e Industrial



### Pedro Galvão

Responsável por ativos de Crédito Imobiliário, Fundo de Fundos e Residencial



### Sarita Costa

Responsável pela controladoria dos Fundos Imobiliários

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1	Cronograma
2	Credit Suisse Real Estate
3	Processo de investimento
4	<b>Tese de Logística</b>
5	CSHG Logística FII
6	Estudo de Viabilidade
7	Fatores de Risco

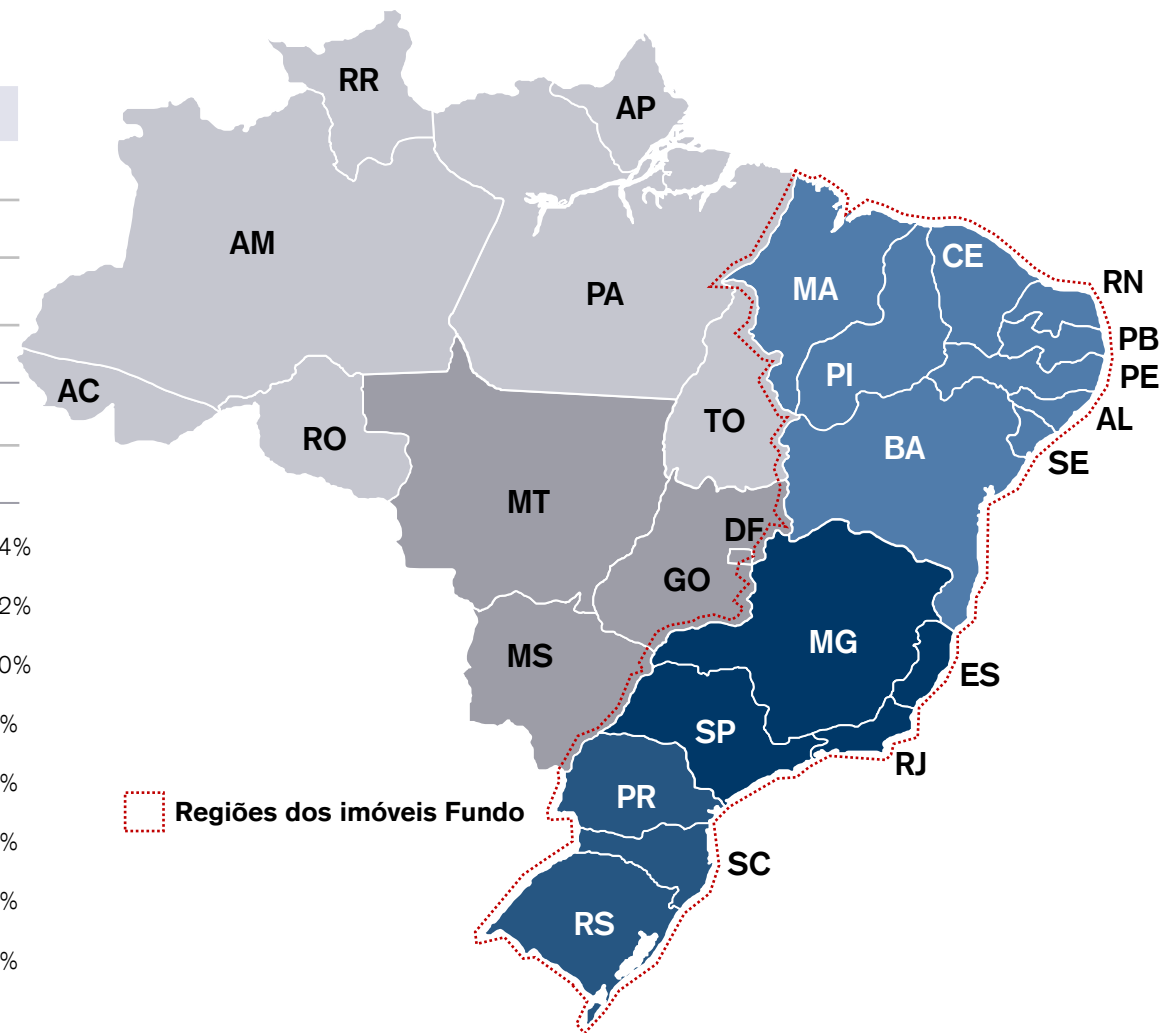
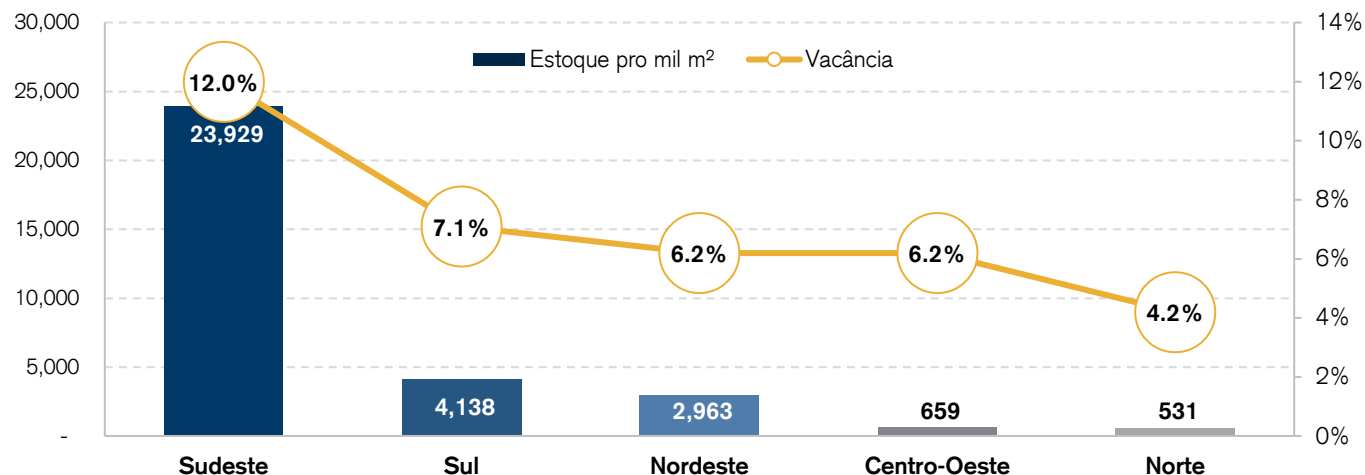
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Mercado Logístico e Industrial no Brasil

Sudeste	Sul	Nordeste	Centro-Oeste	Norte
<b>Estoque por mil m<sup>2</sup></b>				
23.929	4.138	2.963	659	531
<b>Vacância</b>				
12,0%	7,1%	6,2%	6,2%	4,2%
<b>Preço médio pedido</b>				
R\$ 23,45/m <sup>2</sup>	R\$ 20,21/m <sup>2</sup>	R\$ 20,84/m <sup>2</sup>	R\$ 19,76/m <sup>2</sup>	R\$ 26,63/m <sup>2</sup>



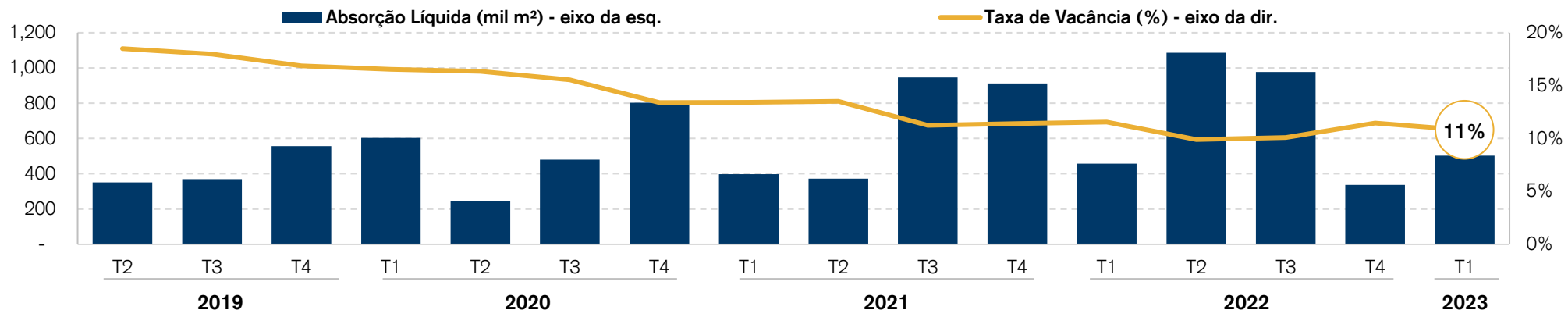
Fonte: Dados extraídos da plataforma CRE Tool Buildings ([link](#)), março 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

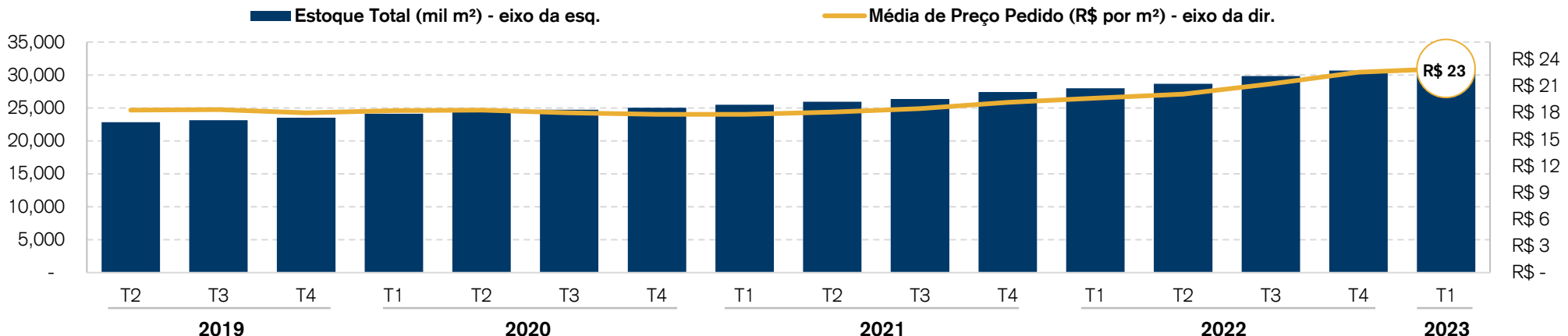
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Vacância e absorção líquida<sup>1</sup> nas regiões da carteira de imóveis do Fundo



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



Fonte: Dados extraídos da plataforma CRE Tool Buildings ([link](#)), março 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



**Diminuição da  
vacância e  
aumento dos  
alugueis**

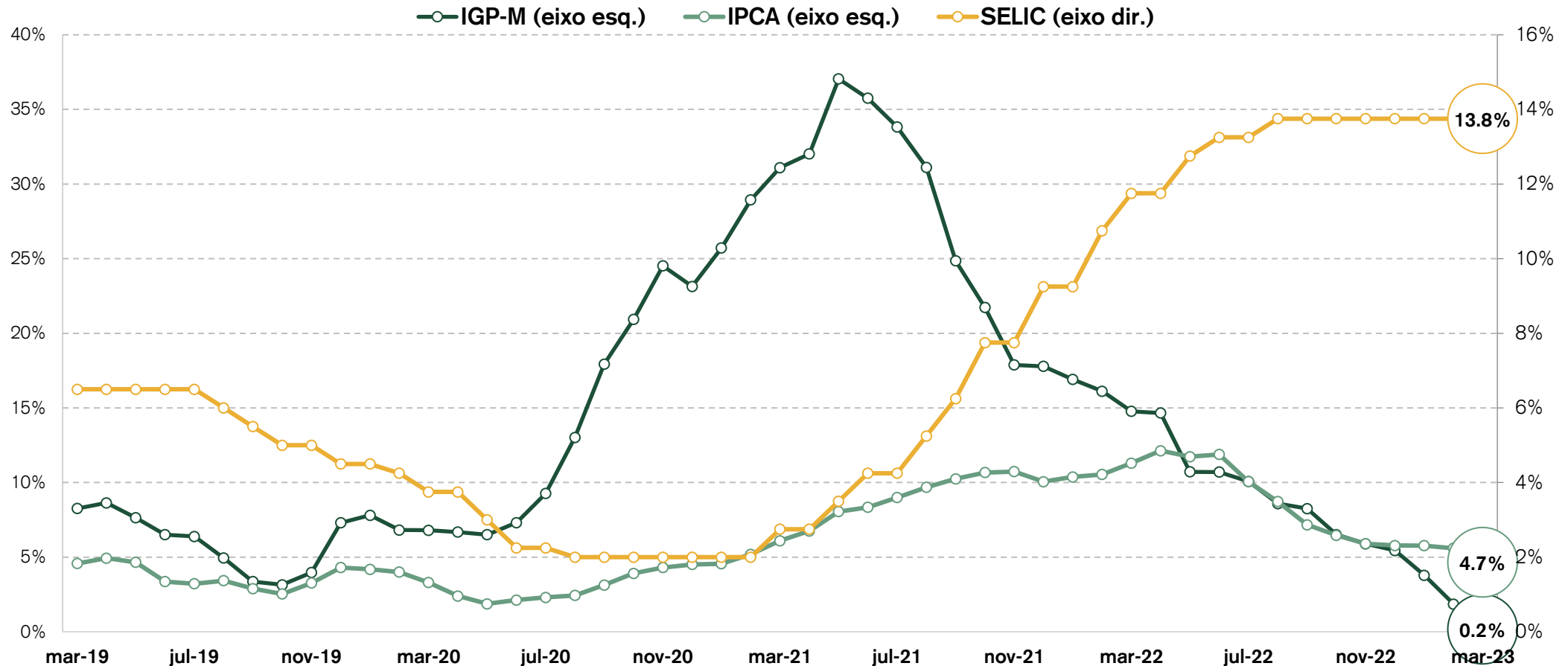
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



Inflação e taxa de juros

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



Fonte: Dados extraídos do Banco Central ([link](#)), IBGE ([link](#)), FGV([link](#)), em março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



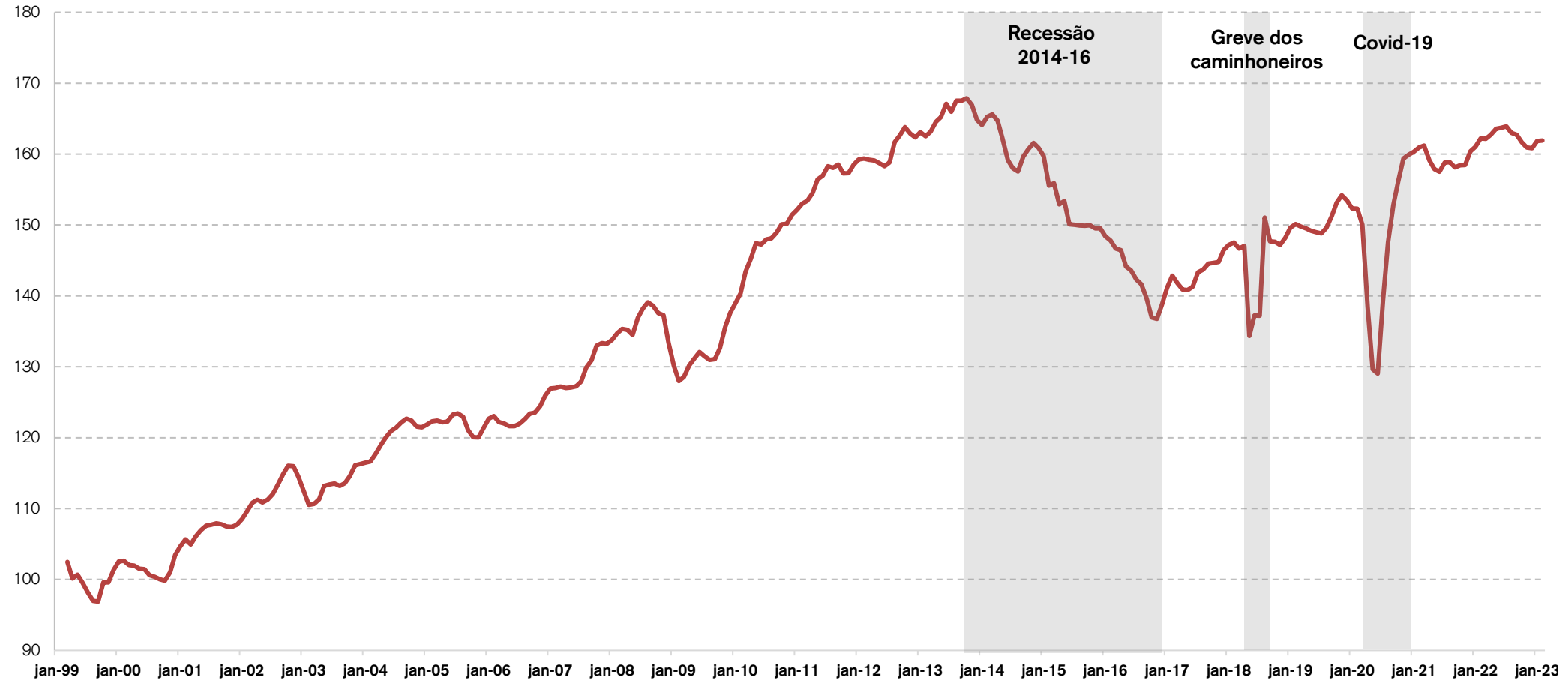
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



Transporte

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

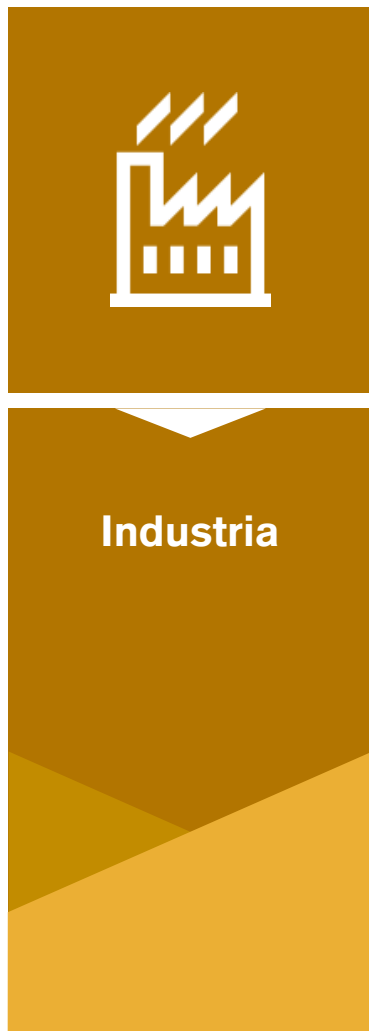


Fonte: Dados extraídos da CNT e ABCR ([link](#)), em março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora.

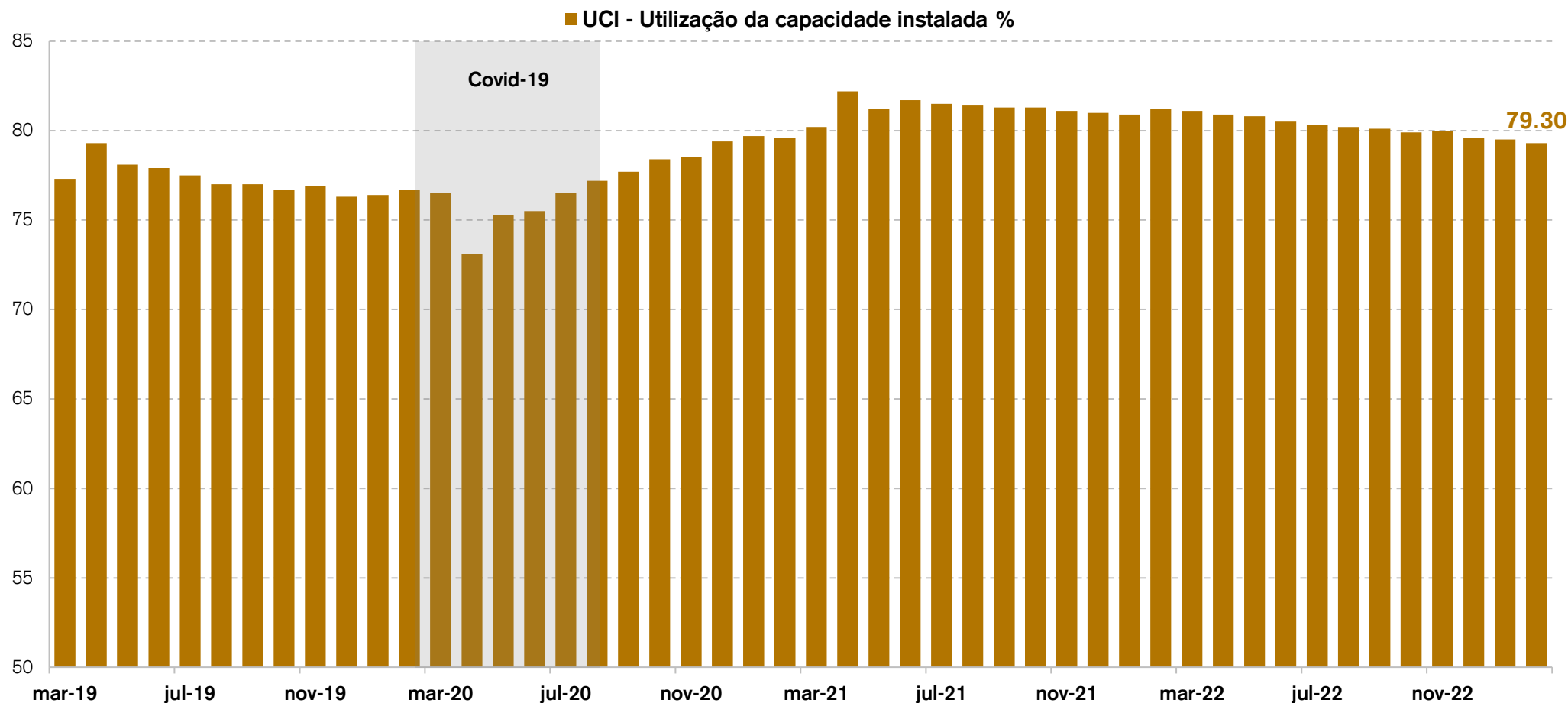
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



### Utilização da capacidade instalada % - Dessazonalizada Percentual médio



Fonte: Dados extraídos da CNI ([link](#)), em fevereiro de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1	Cronograma
2	Credit Suisse Real Estate
3	Processo de investimento
4	Tese de Logística
5	<b>CSHG Logística FII</b>
6	Estudo de Viabilidade
7	Fatores de Risco

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Resumo de informações do Fundo



BRL **3,8** bilhão  
Valor de Mercado  
do Fundo

**Maior** FII da  
gestora CSHG<sup>2</sup>

**3º** FII mais  
relevante do IFIX  
(3,66%)

**11,5%**  
Vacância  
Financeira

BRL **3,6** bilhão  
Valor de Patrimonial

**Maior** FII de  
galpões logísticos  
do país<sup>2</sup>

**1 milhão m<sup>2</sup>**  
de ABL<sup>1</sup>

**20,4%**  
Vacância  
Física

	Qtde de cotistas	Dividend Yield <sup>1</sup>	Volume médio diário (março-23)	Retorno desde início (2-mar-11)	Retorno 12 meses
CSHG Logística FII <b>HGLG11</b>	<b>340.959</b>	<b>8,2% a.a.</b> ou <b>10,0% a.a. LTM<sup>1</sup></b>	<b>R\$ 4,9 MM</b>	<b>444,0%</b> ou <b>16,2% a.a.</b>	<b>9,1%</b>

Fonte: Dados extraídos do relatório gerencial de março 2023 da CSHG ([link](#)) e da plataforma Economatica ([link](#)).<sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42. <sup>2</sup> Em termos de valor de mercado na data-base março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

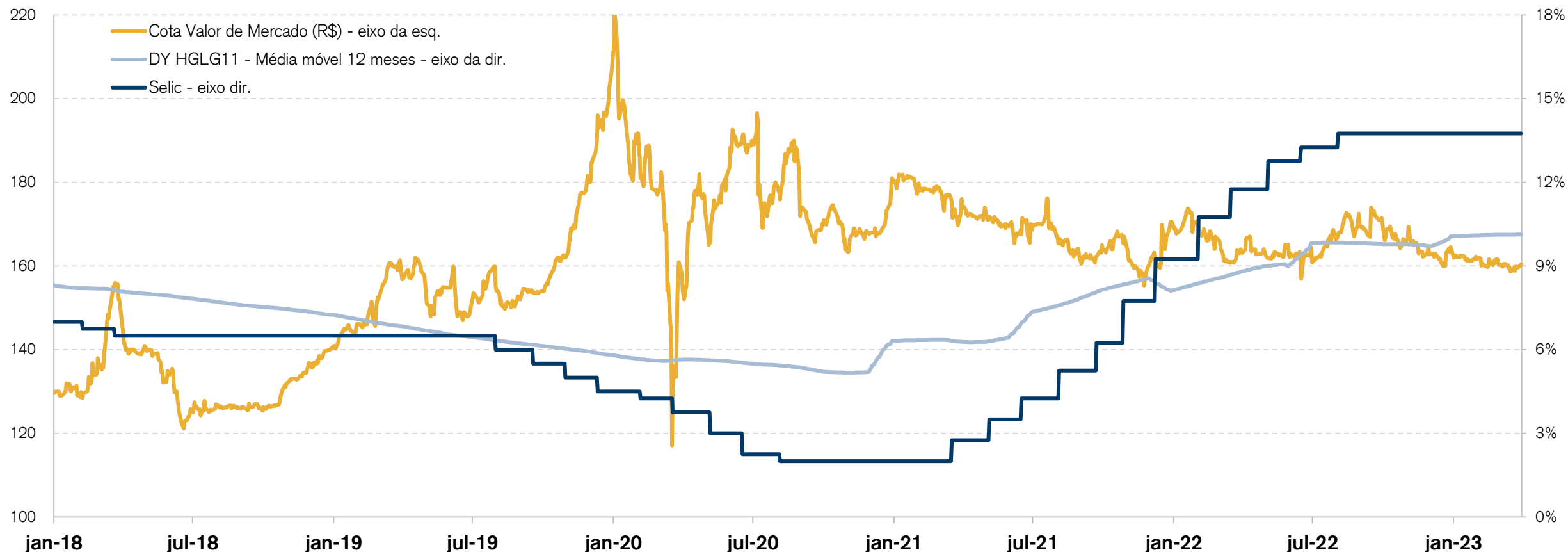
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Valor de Mercado HGLG11, DY<sup>1</sup> médio e Selic



Fonte: Dados extraídos do Banco Central ([link](#)), e da CSHG ([link](#)), e da plataforma Economática ([link](#)), em março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

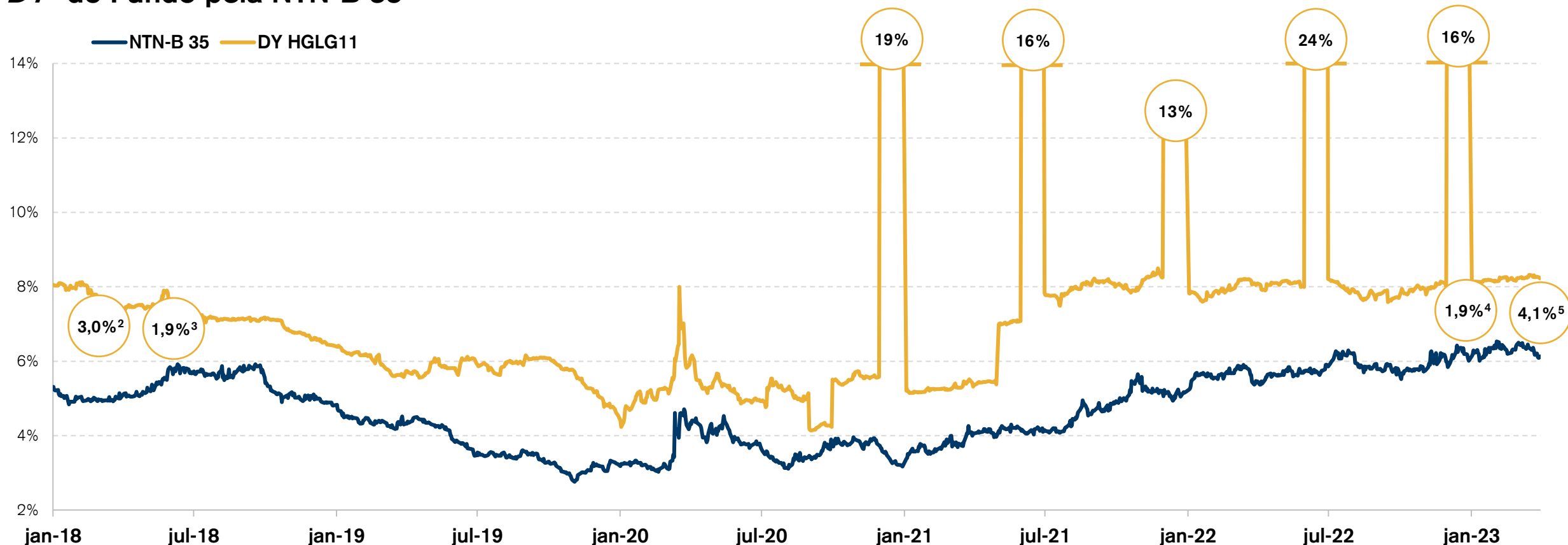


# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## DY<sup>1</sup> do Fundo pela NTN-B 35



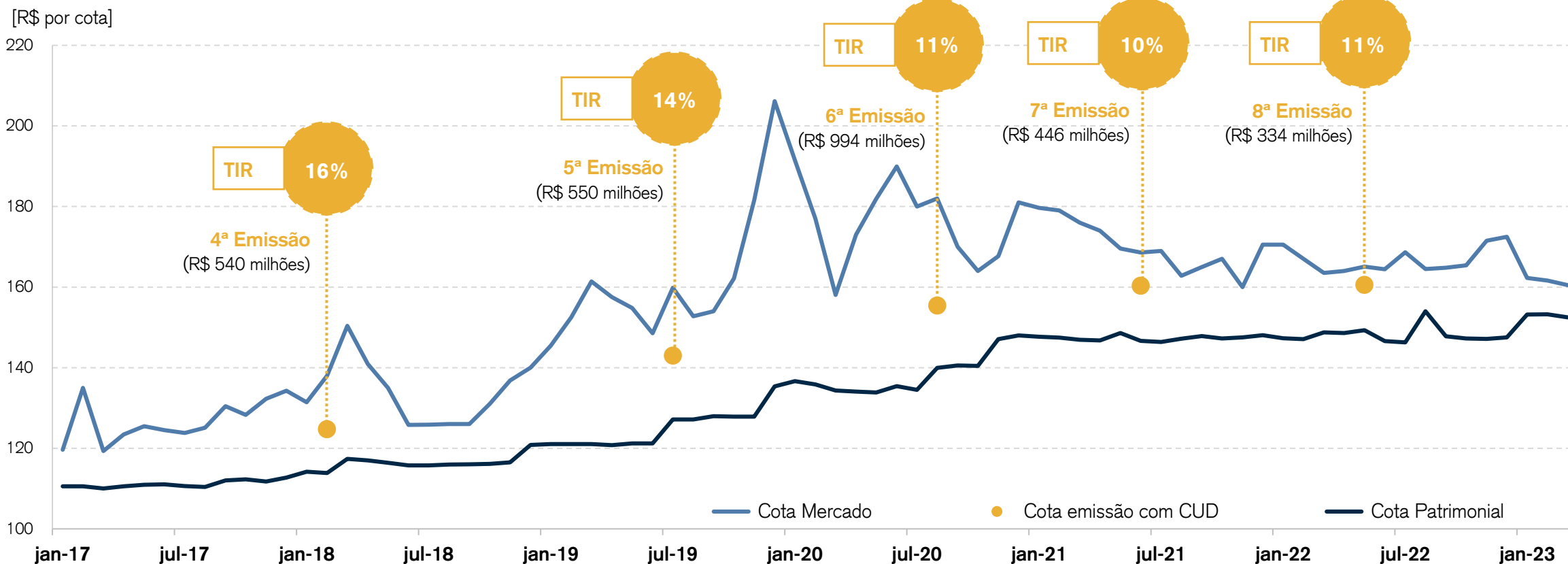
Fonte: Dados extraídos do Tesouro Direto ([link](#)), e da CSHG ([link](#)), e da plataforma Economica ([link](#)), em março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42. <sup>2</sup> Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 no mês de janeiro de 2018. <sup>3</sup> Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 entre o mês de janeiro de 2018 a dezembro de 2018. <sup>4</sup> Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 no mês de março de 2023. <sup>5</sup> Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 entre o mês de abril de 2022 e março de 2023. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Evolução da cota de mercado<sup>1</sup>, da cota patrimonial<sup>1</sup> e da cota de emissão com CUD<sup>1</sup>



Fonte: Dados extraídos da CSHG ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

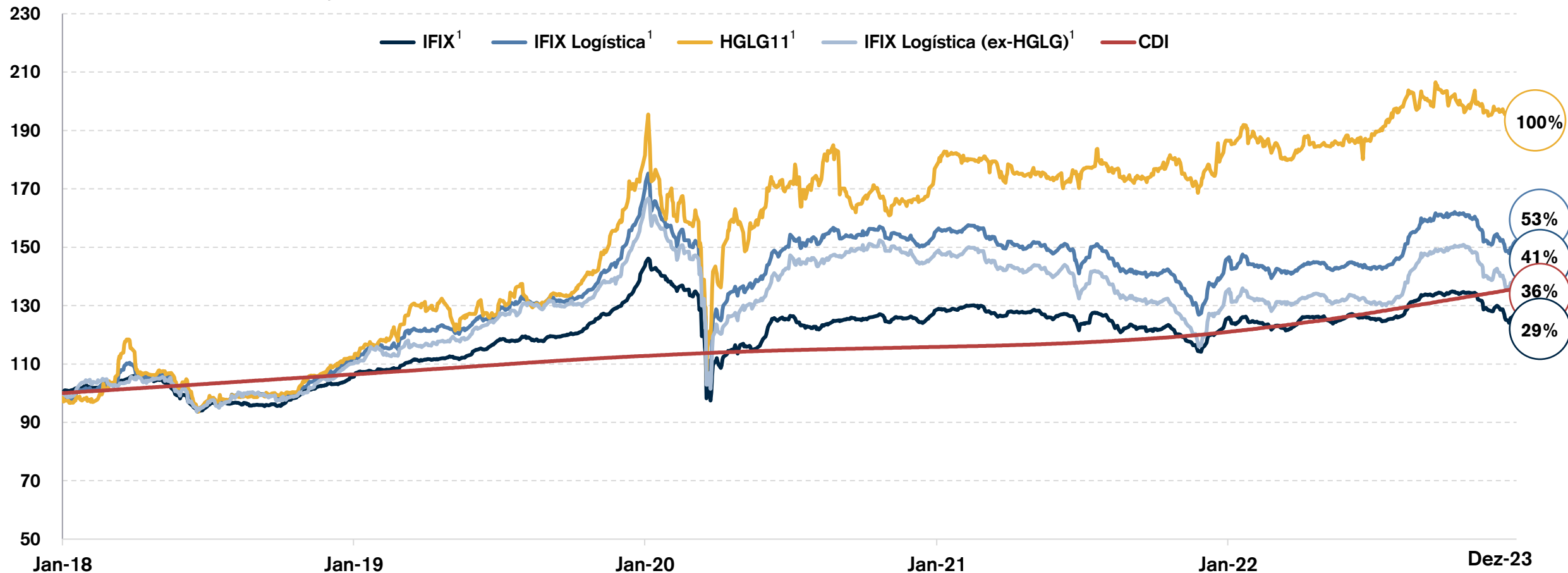
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Retorno total pela cota ajustada dos últimos 4 anos



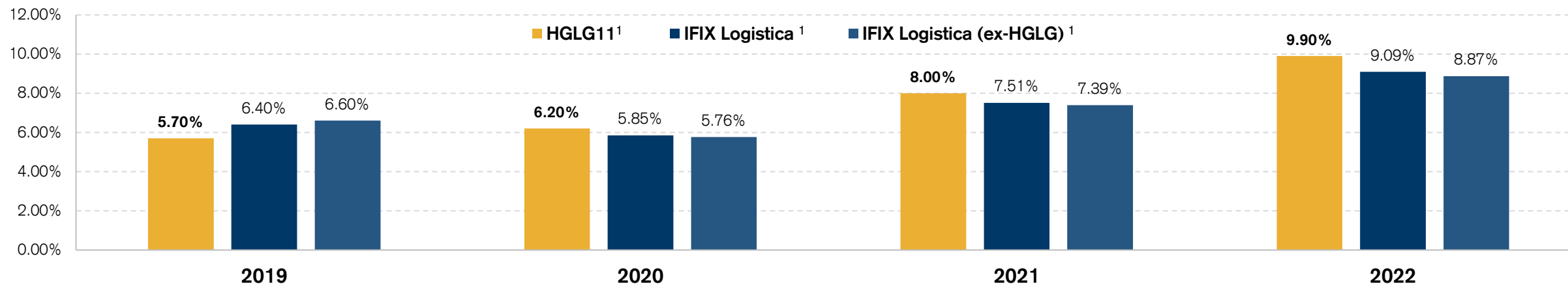
Fonte: Dados extraídos da CSHG ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

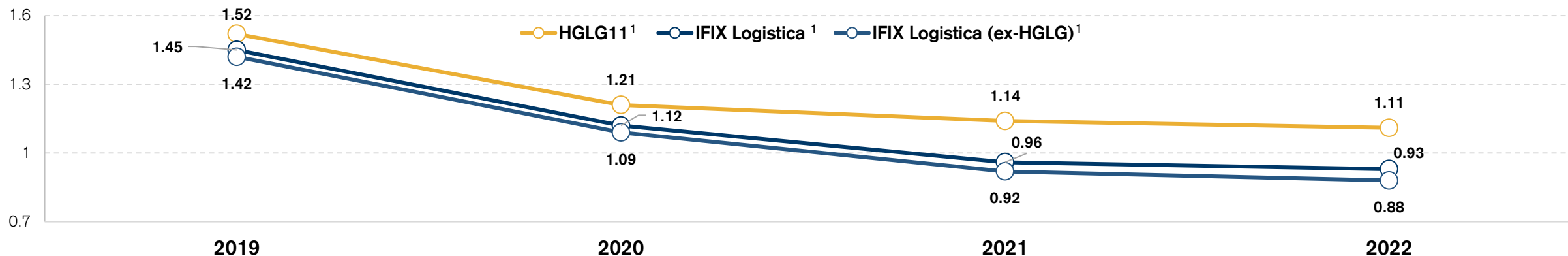
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## DY<sup>1</sup> médio anualizado



## Prêmio (Valor de mercado/Valor patrimonial) médio anualizado



Fonte: Dados extraídos da CSHG ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

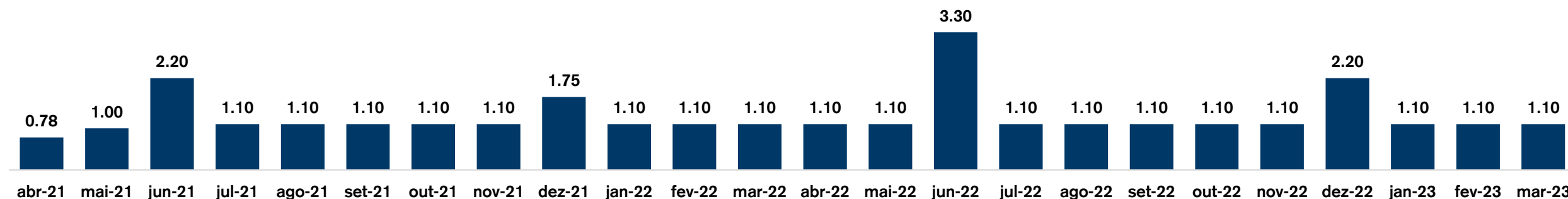
Última atualização: 15 de maio de 2023



## Tabela de valores do Fundo

abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23
<b>Resultado do Fundo por cota</b> (Valores em reais: R\$ por cota)																							
1,09	1,15	1,93	1,19	2,77	0,86	1,19	1,01	0,67	1,32	0,94	3,58	3,58	1,30	1,24	0,88	1,24	0,89	2,24	1,16	1,71	0,71	1,99	0,76
<b>Rendimento distribuído</b> (Valores em reais: R\$ por cota)																							
0,78	1,00	2,20	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,75	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	3,30	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	2,20	1,10	1,10	1,10
<b>Saldo de resultado acumulado</b> (Valores em reais: R\$ por cota)																							
0,72	0,87	0,60	0,69	2,35	1,85	1,94	1,85	0,77	1,00	0,83	3,31	3,50	3,59	0,84	0,98	0,77	1,91	1,97	2,57	1,08	1,97	1,63	1,65

■ Rendimento Distribuído em R\$ por cota



Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em março de 2023.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

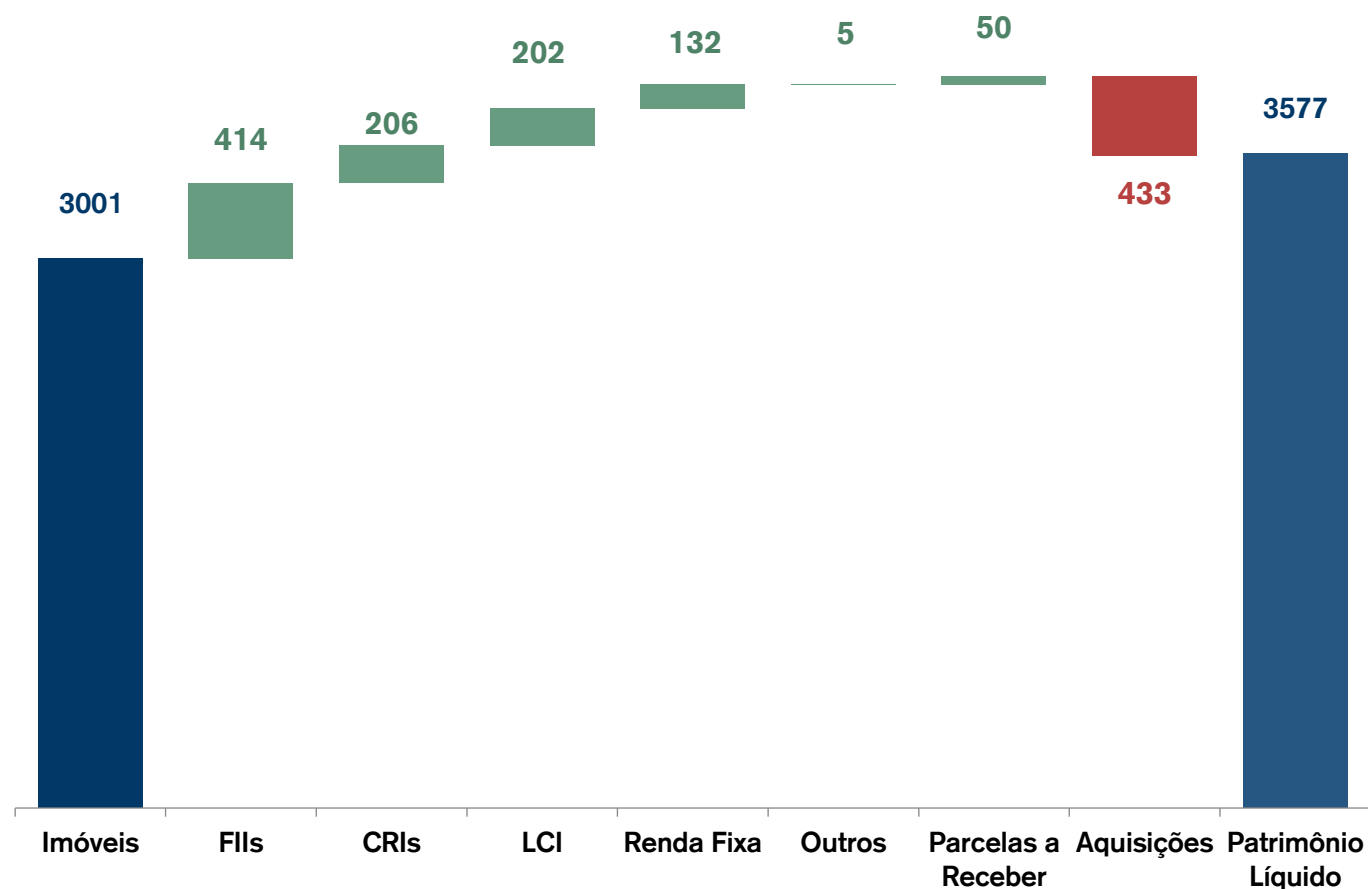


# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Composição do Patrimônio Líquido (Valores em R\$ milhões)

<b>Imóveis</b>	<b>3001</b>
FII <sup>1</sup>	414
CRIs <sup>1</sup>	206
LCIs <sup>1</sup>	202
Renda Fixa	132
Outros	5
Parcelas a Receber	50
Aquisições	(433)
<b>Patrimônio Líquido<sup>1</sup></b>	<b>3,577</b>
Quantidade de Cotas (nº de cotas)	23,456,675
<b>Cota patrimonial (R\$ por cota)</b>	<b>152.50</b>



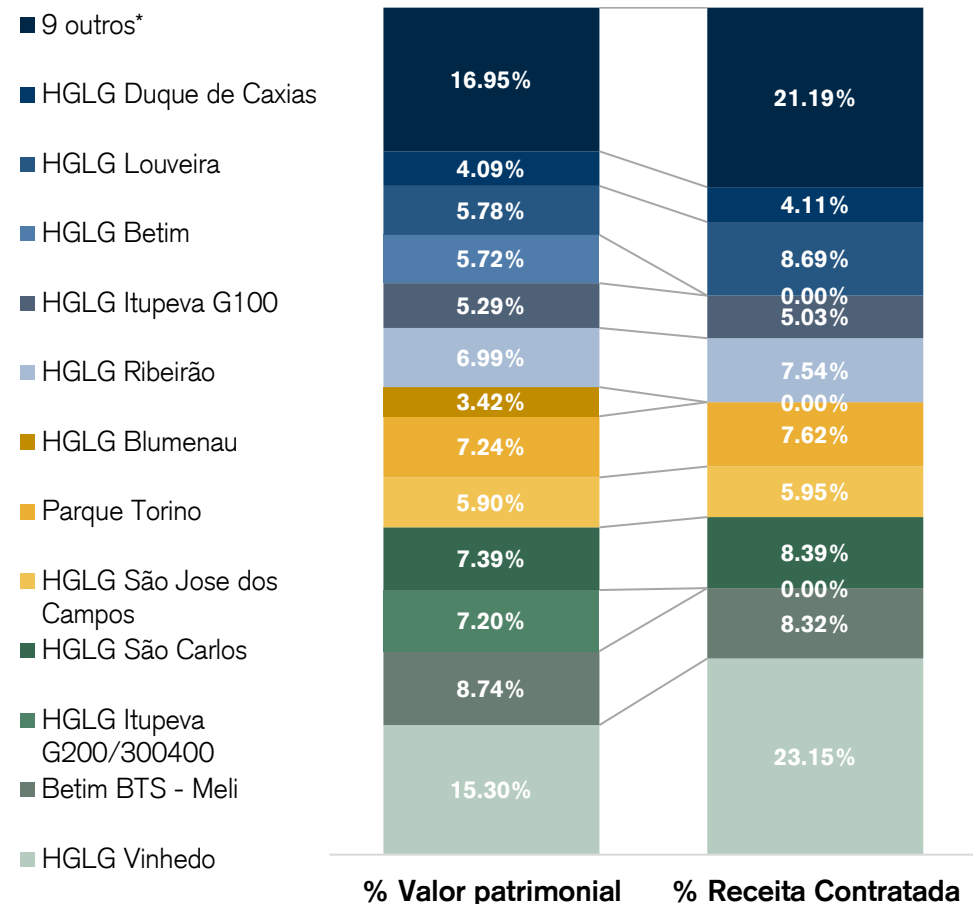
Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em março de 2023. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Participação no Fundo (% dos ativos imobiliários)



## Distribuição Geográfica (% dos ativos imobiliários)



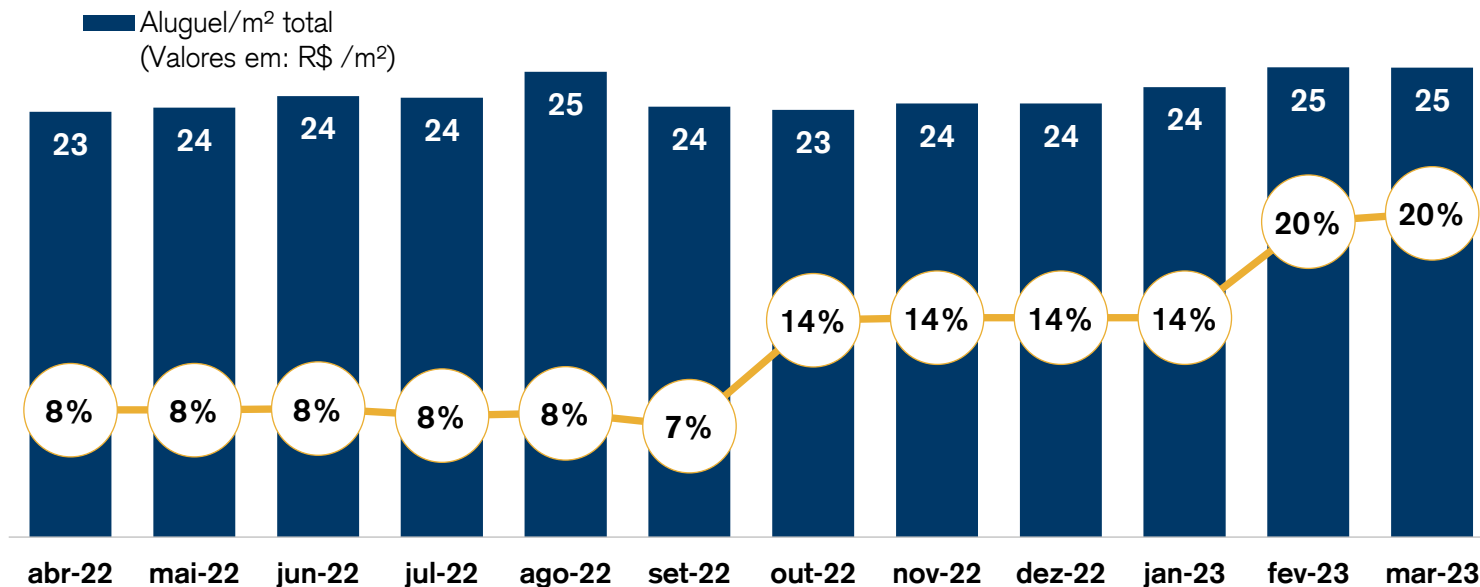
Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em março de 2023. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

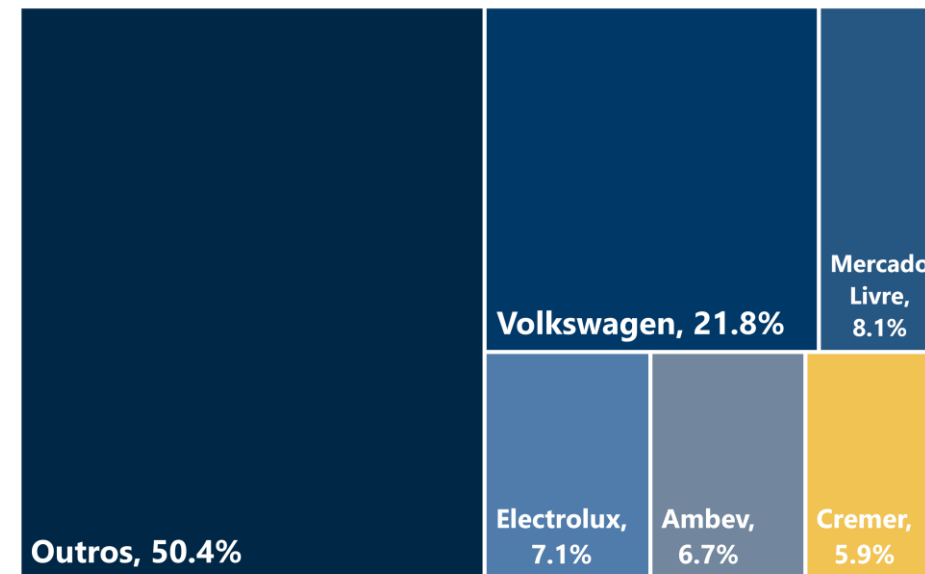
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal por m<sup>2</sup>



## Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



## Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)



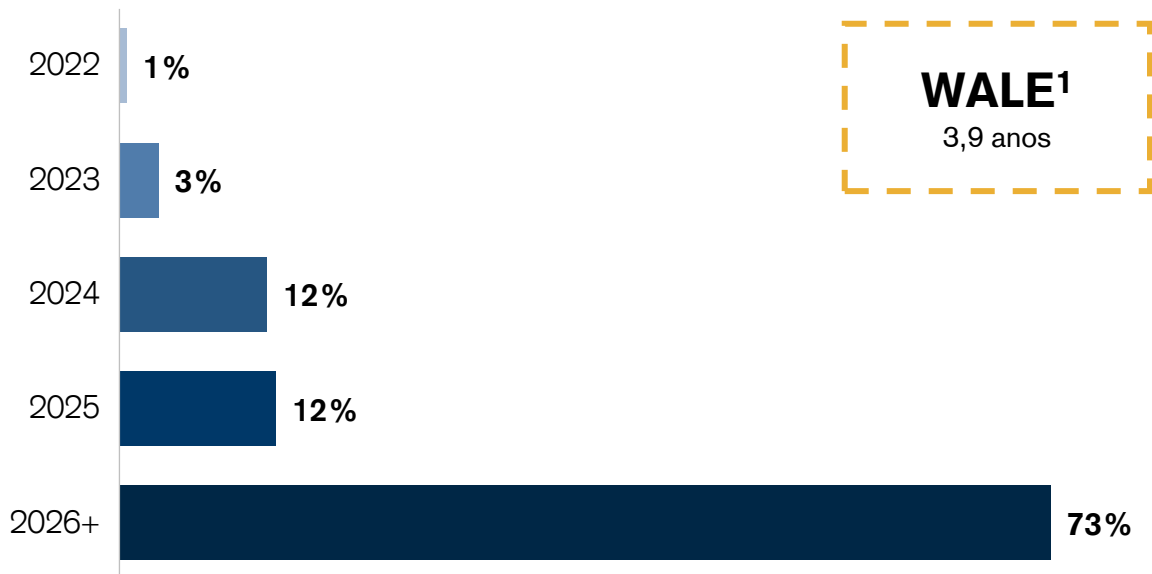
Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em março de 2023. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

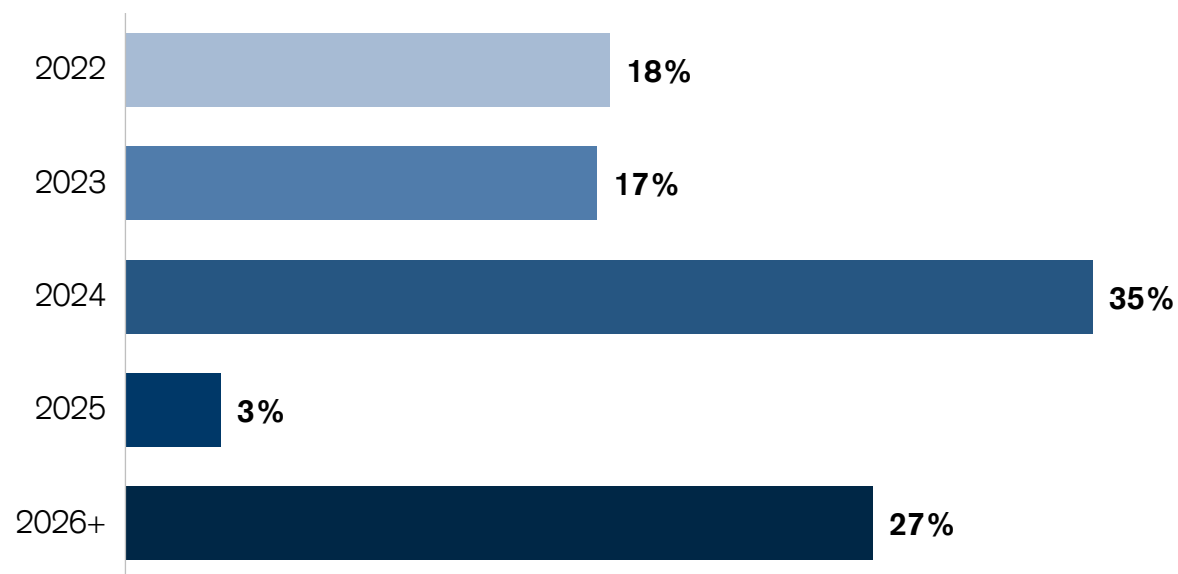
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



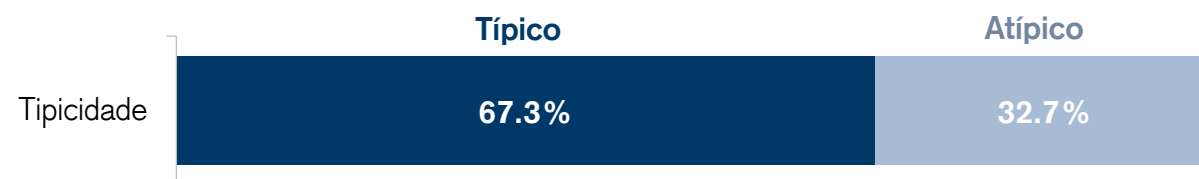
## Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



## Índices de Reajuste (% da Receita Contratada)



## Tipicidade dos contratos (% da Receita Contratada)



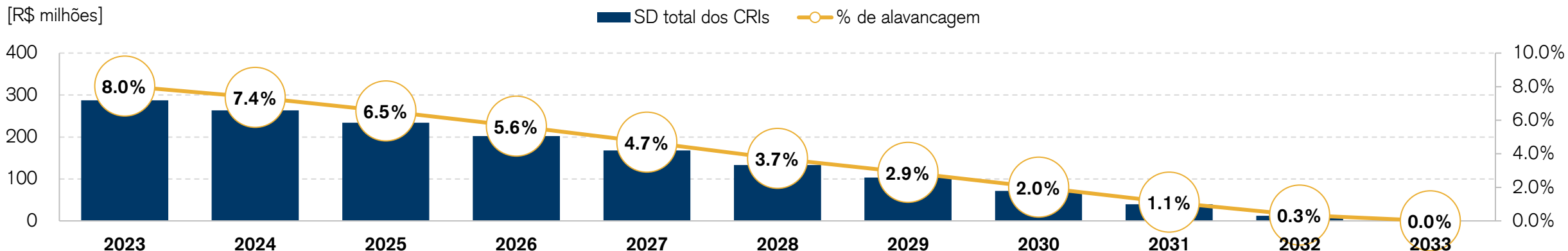
Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em março de 2023. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

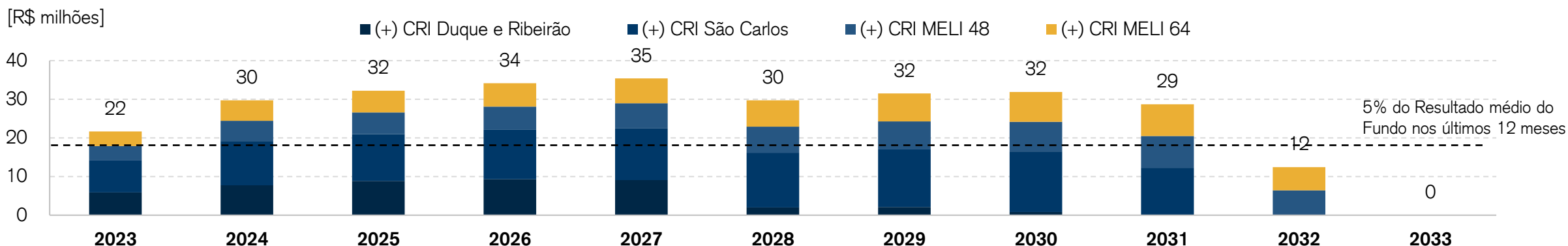
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRIs e % de alavancagem<sup>1</sup> do Fundo (SD/PL)



## Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRIs



Fonte: Dados extraído do relatório gerencial mensal da CSHG ([link](#)), em março de 2023. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

1	Cronograma
2	Credit Suisse Real Estate
3	Processo de investimento
4	Tese de Logística
5	CSHG Logística FII
6	<b>Estudo de Viabilidade</b>
7	Fatores de Risco

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Negociações (ativos prontos):

Nome	GTLG11	P1
Participação	85,78%	100,00%
Rating	AA	A e B
Preço	R\$ 869 milhões	R\$ 102 milhões
Ativo	R\$ 1,2 bilhão	R\$ 131 milhões
Passivo	R\$ 310 milhões	R\$ 29 milhões
YoC	8,9%	11,2%
Cap Rate	8,2%	10,7%
ABL	289 mil m <sup>2</sup>	54 mil m <sup>2</sup>
Contrato	Típico/ Atípico	Típico/ Atípico
Tipo	Multiusuários	Monousuários

## Negociações (ativos para desenvolvimento):

Nome	HGLG Itupeva G300/G400	D1	D2
Participação pretendida	90,0%	73,2%	89,0%
Volume financeiro estimado	R\$ 275 milhões	R\$ 250 milhões	R\$ 95 milhões
Cap Rate	10,9%	12,7%	10,6%
ABL Total	147 mil	144 mil m <sup>2</sup>	41 mil m <sup>2</sup>
Localização	Sudeste	Nordeste	Nordeste
Status do desenvolvimento	Terraplanado	Projeto aprovado	Projeto aprovado

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 DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(S) 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.**

Para mais informações sobre os critérios de aquisição de ativos, vide o item 6 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo I ao Fato Relevante, divulgado em 15 de maio de 2023.

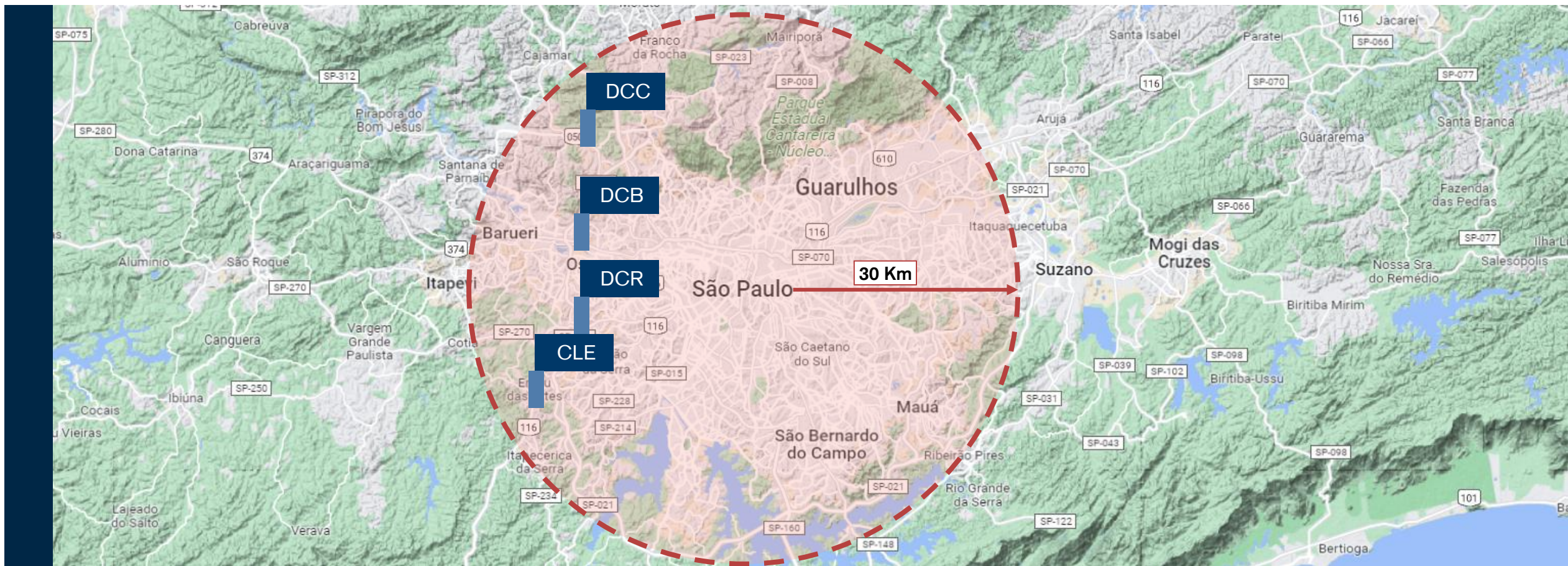
Para mais informações sobre a destinação dos recursos, vide o item 5 ('Destinação dos Recursos'), constante do Anexo I ao Fato Relevante, divulgado em 15 de maio de 2023.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Ativos GTLG11:



Fonte: CSHG, Google Maps e relatório gerencial GTLG11 ([link](#)), março de 2023

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Ativos GTLG11:

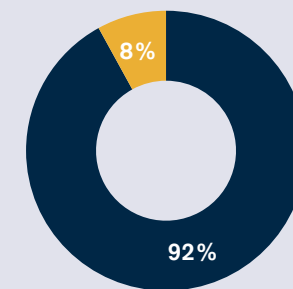


Classificação	AA
Localização	Embu das Artes, São Paulo
ABL Total (m <sup>2</sup> )	77.587
WALE	3,35 anos
Ocupação	100%

### DCR – Distribution Center Rodoanel

- Adjacente ao Rodoanel, **acesso às principais rodovias**, como Raposo Tavares, Regis Bittencourt, Castello Branco e à Marginal Pinheiros.
- Opção de **acesso direto a São Paulo sem pedágios**.

■ E-commerce ■ Logística

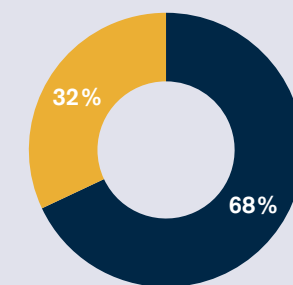


Classificação	AA
Localização	Cajamar, São Paulo
ABL Total (m <sup>2</sup> )	102.708
WALE	2,23 anos
Ocupação	100%

### DCC – Distribution Center Cajamar

- Localizado na Região Metropolitana de São Paulo, a **29 quilômetros da capital**, em uma malha rodoviária de fácil acesso a aeroportos e portos.
- Painéis solares instalados no telhado do Galpão 200 com **capacidade de 3.24 MWp** (suficiente para atender 100% da demanda do empreendimento)

■ E-commerce ■ Logística



Fonte: CSHG e relatório gerencial GTLG11 ([link](#)), março de 2023

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

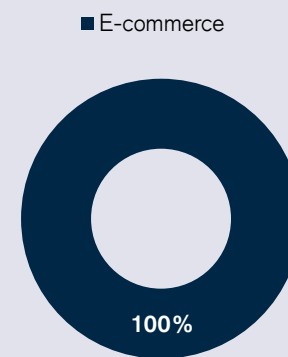
## Ativos GTLG11:



Classificação	AA
Localização	Barueri, São Paulo
ABL Total (m²)	90.484
WALE	7,29 anos
Ocupação	100%

### DCB – Distribution Center Barueri

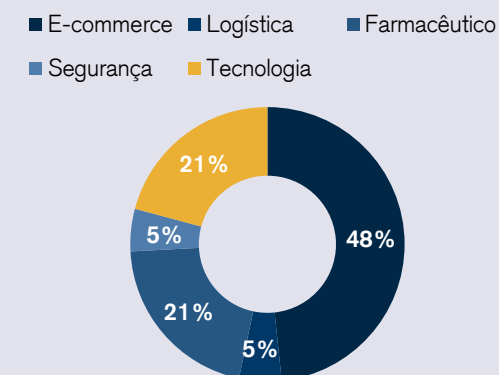
- Localizado no **cruzamento da Rodovia Pres. Castello Branco com o Rodoanel, em frente ao Shopping Tamboré.**



Classificação	AA
Localização	Embu das Artes, São Paulo
ABL Total (m²)	66.521
WALE	2,96 anos
Ocupação	84%

### CLE – Centro Logístico Embu

- Proximidade do Rodoanel, adjacente a Regis Bittencourt, **ligando São Paulo a cidades do Sul**, como Curitiba.
- O design moderno e a proximidade da cidade** atraem os principais players do e-commerce



Fonte: CSHG e relatório gerencial GTLG11 ([link](#)), março de 2023

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Antes e depois da 9ª Emissão

	HGLG11		Pipeline		Após 9ª Emissão
Patrimônio Líquido	R\$ 3,6 bilhão		R\$ 1,5 bilhão		R\$ 5,1 bilhão
Resultado por cota recorrente <sup>1</sup>	R\$ 0,93		R\$ 1,17		R\$ 1,00/1,12*
Resultado por cota <sup>1</sup>	R\$ 1,10		R\$ 1,17		R\$ 1,10
% de alavancagem <sup>1</sup>	8%		25%		13%
ABL <sup>1</sup>	1 milhão m <sup>2</sup>	+	0,6 milhão m <sup>2</sup>	=	1,6 milhão m <sup>2</sup>
Imóveis AA ou superior <sup>1</sup>	75%		94%		82%
% do maior inquilino <sup>1</sup>	22%		14%		12,9%
Nº de inquilinos	76		24		91
Imóveis no raio 30km de SP <sup>1</sup>	3%		64%		25%

Fonte: Fonte: CSHG e CRE Tool, sendo dados HGLG11 referentes a março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora. <sup>1</sup> Termos no glossário, slide 41 e 42. \* De acordo com o Fluxo de Caixa Projeto, descrito abaixo no Estudo. À medida que este material contiver declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro.

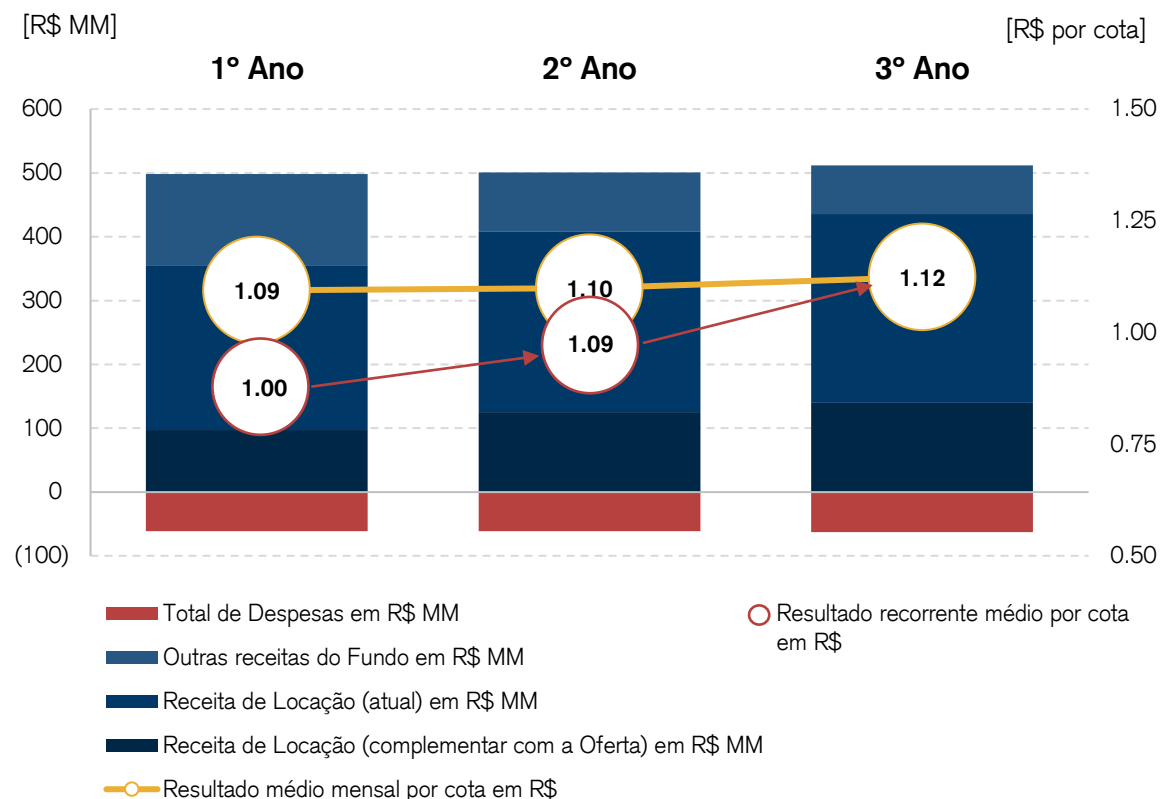
**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## Fluxo de caixa projetado da captação total

	1º Ano	2º Ano	3º Ano
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	97,4	125,2	139,7
Receita de Locação (atual) em R\$ MM	257,9	283,6	295,8
Outras receitas do Fundo em R\$ MM	143,3	91,8	76,3
<b>Total de Receitas em R\$ MM</b>	<b>498,5</b>	<b>500,6</b>	<b>511,8</b>
Despesas Financeiras em R\$ MM	(18,6)	(20,0)	(21,4)
Despesas Imobiliárias em R\$ MM	(7,0)	(5,7)	(5,7)
Despesas Operacionais em R\$ MM	(35,7)	(35,7)	(35,7)
<b>Total de Despesas em R\$ MM</b>	<b>(61,3)</b>	<b>(61,4)</b>	<b>(62,8)</b>
<b>Resultado em R\$ MM</b>	<b>437,3</b>	<b>439,2</b>	<b>449,0</b>
<b>Resultado médio mensal por cota em R\$</b>	<b>1,09</b>	<b>1,10</b>	<b>1,12</b>



Fonte: CSHG, em março de 2023.

Os dados das tabelas inseridas no Estudo de Viabilidade, conforme divulgado ao mercado, em 15 de maio de 2023, por meio de fato relevante, são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste Material Publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. À medida que este material contiver declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. Ao investidor é recomendada a leitura integral do Estudo de Viabilidade, e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

Para mais informações, vide item 8 do Estudo de Viabilidade, constante do Anexo I ao Fato Relevante, divulgado em 15 de maio de 2023.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## <sup>1</sup>Glossário:

Termos	Definições
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<b>ABL</b>	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<b>Vacância física</b>	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> dentre a área bruta locável total do Fundo.
<b>Vacância financeira</b>	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
<b>Retorno mensal</b>	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>WALE</b>	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
<b>Absorção líquida</b>	Significa à diferença entre os espaços ocupados e desocupados em m <sup>2</sup> , no período.
<b>TIR</b>	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
<b>CUD</b>	Custo Unitário de Distribuição
<b>AAA / AA / A / B / C</b>	Classificação da qualidade do imóvel, em que “AAA” é o imóvel de mais alto padrão, definida após uma análise de órgãos competentes, seguindo critérios técnicos e de localização; ao que a classificação “C” é o imóvel de padrão menor, seguindo estes mesmos critérios.
<b>IFIX</b>	Índice de Fundos de Investimento Imobiliário, em março de 2023.
<b>IFIX Logística</b>	Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente logísticos, em março de 2023.
<b>IFIX Logística (ex-HGLG)</b>	Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente logísticos, excluindo o HGLG11, em março de 2023.
<b>LTM</b>	Média dos últimos 12 (doze) meses

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## <sup>1</sup>Glossário:

Termos	Definições
<b>Resultado por cota recorrente</b>	Considera somente as receitas e despesas recorrentes, excluídos qualquer efeito extraordinário (eg. lucro com parcelas de venda de ativos imobiliários ou mobiliários, multa de rescisão)
<b>Resultado por cota</b>	Considera todos as receitas e despesas
<b>% de alavancagem</b>	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
<b>Imóveis AA ou superior</b>	Classificação dos ativos segundo a plataforma CRE Tool
<b>% do maior inquilino</b>	Refere-se a participação da receita de locação contrata do maior inquilino sobre a receita de locação total contratada.
<b>Imóveis no raio 30 km de SP</b>	Refere-se a participação em ABL dos ativos localizados até 30 km do centro de São Paulo SP.
<b>Saldo de resultado acumulado</b>	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
<b>Receita Contratada</b>	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos
<b>PL</b>	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário
<b>CRI</b>	Certificado de Recebível Imobiliário
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário
<b>WALE</b>	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
<b>Alavancagem</b>	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
<b>Saldo Devedor</b>	É o montante financeiro das operações de alavancagem
<b>Absorção líquida</b>	Significa à diferença entre os espaços ocupados e desocupados em m <sup>2</sup> , no período.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



## Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 9ª Emissão

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

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



Encontram-se descritos abaixo um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes ao Fundo, não sendo os únicos riscos 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.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos investimentos.

Os termos ora utilizados iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

## **1.1 Riscos de mercado**

### **1.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

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.

### **1.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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 prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- i. taxas de juros;
- ii. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- iii. flutuações cambiais;
- iv. inflação;
- v. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- vi. política fiscal;
- vii. instabilidade social e política; e
- viii. 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.

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.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## 1.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

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

## 1.2 Riscos relativos ao Fundo

### 1.2.1 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.

### 1.2.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas 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 tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas 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.

### 1.2.3 Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode 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.

### 1.2.4 Risco tributário

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

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade à Administradora, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

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

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



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. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

## 1.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FII's

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, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.

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.

## 1.2.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades 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, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

## 1.2.7 Riscos relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários

Considerando que o fundo poderá adquirir imóveis os quais a cessão de recebíveis foram antecipadas, existe o risco de:

i. Caso a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, poderá gerar ao Fundo diminuição de ganhos ou até prejuízo;

ii. De execução de garantias em razão da cessão de recebíveis dos imóveis os quais o Fundo desta forma. No caso em que ocorrer o inadimplemento de qualquer uma das obrigações garantidas relacionadas a cessão dos direitos creditórios, poderão ser executadas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

## 1.2.8 Risco atrelados ao Desenvolvimento de Projetos

Considerando que o Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção, existem os riscos de:

i. Riscos de Atrasos e/ou não Conclusão de Obras: o construtor dos referidos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras. Ou ainda, por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Tais hipóteses poderão impactar no prazo e custos estimados para conclusão das obras e início da comercialização ou recebimento de receitas de locação de áreas do novo imóvel;

ii. Risco de Aumento dos Custos de Construção: a depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos, o Fundo poderá estar sujeito a eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais para que os referidos empreendimentos sejam concluídos.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023

## 1.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

### 1.3.1 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.

### 1.3.2 Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)

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.

### 1.3.3 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

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 próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

### 1.3.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

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.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



Última atualização: 15 de maio de 2023

## **1.3.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

## **1.3.6 Risco de depreciação do investimento**

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

## **1.3.7 Risco de 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.

## **1.3.8 Risco de sinistro**

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.

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 condição financeira do Fundo.

## **1.3.9 Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. 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.

## **1.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis**

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, 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.

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.

## **1.3.11 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.

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Última atualização: 15 de maio de 2023



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUI. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DOS IMPOSTOS EVENTUALMENTE DEVIDOS. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (“FGC”). A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR DA CARTEIRA E PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAJAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 15 DE MAIO DE 2023, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/050.

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

Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimentos do Fundo, bem como as que tratam dos Fatores de Risco a que o Fundo está exposto, conforme previstos no informe anual do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, que pode ser obtido no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível, clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema “Fundos.NET”, selecionar, no campo “tipo”, e, então, localizar o “informe anual”) ou diretamente no site da Administradora: <https://imobiliario.cshg.com.br/> (neste website acessar “Central de Downloads”, clicar em “Relatórios Periódicos”, em seguida selecionar “HGLG” e localizar o “informe anual”).

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, da Coordenadora Líder, da Coordenadora Contratada, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Pode haver restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos da legislação aplicável e em vigor.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DA 9ª EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

## Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

<https://imobiliario.cshg.com.br/>

## Atendimento a investidores

[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br)

## Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)



ANBIMA

Autorregulação

**LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO, BEM COMO ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA**