

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO

CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

Código ISIN: BRHGFFCTF008

Código de Negociação na B3: HGFF11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



Registro na CVM sob o n.º CVM/SRE/RFI/2020/038, em 07 de agosto de 2020

CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 32.784.898/0001-22 (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), com prazo de duração indeterminado, representado por sua administradora **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30 (“Administradora”), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, no mínimo, 209.381 (duzentas e nove mil, trezentas e oitenta e uma) e, no máximo, 2.093.802 (dois milhões, noventa e três mil, oitocentas e duas) cotas, observada a possibilidade de emissão de cotas adicionais em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), de sua 2ª (segunda) emissão, todas nominativas e escriturais (“Cotas” e “2ª Emissão”), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), cada uma com preço de emissão de R\$ 95,52 (noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos) (“Valor de Emissão por Cota” e “Oferta”), totalizando a Oferta o valor de até:

R\$ 199.999.967,04*

(cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e sete reais e quatro centavos)

*O valor acima (“Valor da Oferta”) não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos de distribuição da 2ª Emissão, no valor de R\$ 2,86 (dois reais e oitenta e seis centavos) por Cota subscrita, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.

A Oferta, realizada em regime de melhores esforços, será coordenada pela Administradora acima qualificada (“Coordenadora Líder”), pela **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07 (“Credit Suisse CTVM”), e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“XP” e, em conjunto com a Credit Suisse CTVM, “Coordenadoras Contratadas”, e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as

"Coordenadoras"), na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuando em regime de melhores esforços de colocação, e contará, ainda, com a participação da **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.450, 3º andar, Bela Vista/SP, 01310-917, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35, **ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, com sede na Avenida das Américas, nº 3.500, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, **EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4º, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia, CEP 04548-005, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, e **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25, instituições participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, também atuando em regime de melhores esforços de colocação (em conjunto, "Participantes Especiais" e, quando em conjunto com as Coordenadoras, as "Instituições Participantes da Oferta").

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Aquisição"), não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. As Cotas serão negociadas no mercado secundário na B3.

A Administradora poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, até uma quantidade que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada ("Lote Adicional"). Portanto, a opção de Lote Adicional, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 418.760 (quatrocentas e dezoito mil, setecentas e sessenta) Cotas adicionais. Caso exercida a opção de Lote Adicional, às Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida também sob o regime de melhores esforços.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que subscrita a quantidade mínima de 209.381 (duzentas e nove mil, trezentas e oitenta e uma) Cotas e atingido o valor mínimo de R\$ 20.000.073,12 (vinte milhões e setenta e três reais e doze centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Valor Mínimo"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 ("Distribuição Parcial"). Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas da 2ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas. Caso o Valor Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

I. NATUREZA DO EMISSOR:

O CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, registrado na CVM sob o código 0319009, em 20 de fevereiro de 2019, é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, conforme definido abaixo, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução CVM nº 472 e pelas demais disposições legais e

regulamentares que lhe forem aplicáveis.

II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO:

1. **Constituição:** O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio de "*Instrumento Particular de Constituição do CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" realizado em 12 de fevereiro de 2019, devidamente registrado perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP, sob o nº 1.862.474, de 13 de fevereiro de 2019, sendo que seu regulamento em vigor foi aprovado por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" datado de 4 de agosto de 2020 ("Regulamento"). A realização da 2ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados pelo "Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII" datado de 29 de junho de 2020, devidamente registrado perante o 62º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo/SP, sob o nº 1.889.819, em 2 de julho de 2020 ("Ato da Administradora").

2. **Objeto:** O Fundo tem como objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, conforme a Política de Investimentos definida no Regulamento e no item 2.3 do Prospecto, nas páginas 35 a 37, preponderantemente pelo investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras de crédito imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário 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 letras imobiliárias garantidas (em conjunto, "Ativos"), 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 Investimento Imobiliários, divulgado pela B3. O Fundo é destinado à aplicação de recursos por Investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, garantido a estes o tratamento igualitário e equitativo.

3. **Resgate:** Não há resgate de cotas do Fundo, a não ser em caso de liquidação do Fundo.

4. **Prazo de Duração:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

5. **Risco:** As aplicações feitas pelo Fundo sujeitam-se aos riscos descritos na Seção 7 "*Fatores de Risco*", prevista no "*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"), nas páginas 77 a 93.

III. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS E DA EMISSÃO:

1. **Aprovação Societária:** O Ato da Administradora, conforme acima definido, aprovou os principais termos e condições da Oferta.

2. **Número de Ordem da Emissão:** 2ª (segunda) Emissão.

3. **Direito de Preferência:** Será garantido aos Cotistas que estejam nessa condição na data base, que será informada em fato relevante a ser divulgado pela Administradora ("Data Base"), o direito de preferência para subscrever e integralizar as Cotas da 2ª Emissão ("Direito de Preferência"), o qual poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 2.093.802 (dois milhões, noventa e três mil, oitocentas e duas) Cotas da 2ª Emissão dentro do prazo indicado no cronograma indicativo da Oferta constante na seção "Cronograma Indicativo da Oferta" abaixo. O Cotista que possua 1 (uma) cota do Fundo na Data Base tem o direito de subscrever e integralizar 1,163223333333 Cotas da 2ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 2ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo na Data Base ("Fator de Proporção para Direito de Subscrição de Cotas"), conforme aplicação do Fator de Proporção para Direito de Subscrição de Cotas, equivalente a 116,322333333%. Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

É vedada a negociação ou cessão, a título oneroso ou gratuito, do Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 ou o Itaú Corretora de Valores S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador"), conforme o caso, observados os prazos previstos no cronograma indicativo da Oferta na seção "Cronograma Indicativo da Oferta" abaixo, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Preferência perante a B3, os Cotistas deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações; e (ii) para exercício do Direito de Preferência perante Escriturador, os Cotistas deverão entrar em contato com a Central de Atendimento a investidores pelos telefones indicados a seguir: capitais e regiões metropolitanas 3003-9285, demais localidades 0800-7209285.

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

A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados durante o período de exercício do Direito de Preferência indicado no cronograma indicativo da Oferta na seção "Cronograma Indicativo da Oferta" abaixo ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), se dará na data também indicada no cronograma indicativo da Oferta constante na seção "Cronograma Indicativo da Oferta" abaixo

("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na Data de Liquidação do Direito de Preferência, não haverá prazo adicional para liquidação das ordens de investimentos junto à B3 ou mesmo ao Escriturador, de modo que o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão cancelados.

Caso não seja subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo que o Cotista que exerceu o Direito de Preferência terá devolvido os valores já depositados, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, desde a Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Cotistas que, ao exercer seu Direito de Preferência, indicaram: (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, serão devolvidos os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, desde a Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

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

Caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e/ou da Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha não poderá ser realizada junto ao Escriturador e/ou a B3 posteriormente, de modo que o Cotista não poderá exercer seu Direito de Preferência com relação às Cotas objeto da falha na liquidação.

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

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

4. **Período de Subscrição de Cotas Remanescentes:** Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e liquidação dos pedidos efetuados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, caso existam Cotas remanescentes no âmbito da Oferta ("Cotas Remanescentes") e/ou o exercício da opção de Lote Adicional, será iniciado o período de subscrição de Cotas Remanescentes, no qual o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar seu Pedido de Subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Investimento Mínimo ("Período de Subscrição de Cotas Remanescentes").

5. **Público Alvo:** A Oferta é destinada a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que formalizem pedidos de subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade ("Pedidos de Subscrição"), observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores" e/ou "Público Alvo"). No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
6. **Quantidade de Cotas:** Serão emitidas, no mínimo, 209.381 (duzentas e nove mil, trezentas e oitenta e uma) e, no máximo, 2.093.802 (dois milhões, noventa e três mil, oitocentas e duas) Cotas, sendo que a Administradora do Fundo poderá optar por exercer a opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.
7. **Valor de Emissão por Cota:** O Valor de Emissão por Cota é de R\$ 95,52 (noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), determinado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento de 29 de maio de 2020 (fechamento do mês imediatamente anterior ao mês de realização do Ato da Administradora), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas, nos termos do item (i) do inciso I, do artigo 16 do regulamento do Fundo. Tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,86 (dois reais e oitenta e seis centavos) por Cota.
8. **Custo Unitário de Distribuição:** Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 2ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de até 3,0% (três inteiros por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 2,86 (dois reais e oitenta e seis centavos) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 5.2 "Demonstrativo de Custos da Oferta", nas páginas 74 e 75 do Prospecto Definitivo ("Custo Unitário de Distribuição"). Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo e, na eventualidade de o Custo Unitário de Distribuição não ser suficiente para arcar com os custos da Oferta, o excedente será arcado pela Administradora.
9. **Preço de Aquisição:** Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota de R\$ 95,52 (noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 2,86 (dois reais e oitenta e seis centavos), no total de R\$ 98,38 (noventa e oito reais e trinta e oito centavos) por Cota.
10. **Valor da Oferta:** R\$ 199.999.967,04 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e sete reais e quatro centavos), sem considerar a opção de Lote Adicional. O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição.
11. **Taxa de Ingresso e Taxa de Saída:** Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
12. **Forma:** Todas as Cotas serão nominativas e escriturais.
13. **Investimento Mínimo:** Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar Pedido(s) de Subscrição de, pelo menos, 50 (cinquenta) Cotas,

ao valor de R\$ 95,52 (noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos) por Cota, conforme Valor de Emissão por Cota, ou seja, R\$ 4.776,00 (quatro mil, setecentos e setenta e seis reais) ("Investimento Mínimo"), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 2,86 (dois reais e oitenta e seis centavos) por Cota, correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante mínimo de R\$ 4.919,00 (quatro mil, novecentos e dezenove reais), observado que a quantidade de Cotas efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no item 4.4 "Distribuição Parcial", na página 58 do Prospecto Definitivo, e no item 4.5.5.1 "Critério de Rateio da Oferta", na página 63 do Prospecto Definitivo.

14. **Valor máximo para aplicação inicial na Oferta:** Não há valor máximo para aplicação inicial na Oferta. No entanto, se o Investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, deixando, portanto, de gozar da isenção tributária, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco previsto na Seção 7 "Fatores de Risco", item 7.19 "Risco Tributário", na página 85 do Prospecto Definitivo.

15. **Distribuição Parcial:** Será admitida a Distribuição Parcial, caso captado o Valor Mínimo de R\$ 20.000.073,12 (vinte milhões e setenta e três reais e doze centavos), equivalentes a 209.381 (duzentas e nove mil, trezentas e oitenta e uma) Cotas. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Valor Mínimo.

Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas da 2ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas da 2ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas subscritas indicadas no pedido ou boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial, observada, ainda, a possibilidade de rateio; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas subscritas indicada no pedido ou boletim de subscrição; ou (iii) que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta. Assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada.

Caso não seja subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada, devendo as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for

superior a zero, auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que indicaram (i) que em caso de Distribuição Parcial, desejariam subscrever Cotas à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta; ou (ii) que desejariam condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento total ou parcial, conforme o caso, das Cotas subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos dos juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final de Alocação.

No caso de Distribuição Parcial, atingido o Valor Mínimo, caso os valores pagos pelos Investidores que confirmarem sua adesão à Oferta a título de Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para arcar com os custos relativos à Oferta, conforme descritos no item 5.2 "Demonstrativo dos Custos da Distribuição" do Prospecto Definitivo, na página 58, a Coordenadora Líder arcará com os referidos custos de distribuição.

16. **Negociação:** As Cotas da 2ª Emissão serão negociadas no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3 após (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; (ii) a divulgação do anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da 1ª emissão do Fundo seguirá seu curso normal.

As cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário exclusivamente na B3 sob o código "HGFF11".

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e do Prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

17. **Declaração de Inadequação:** O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a

subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção 7 “Fatores de Risco”, nas páginas 77 a 93 do Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

18. **Rendimentos:** Os Investidores que adquirirem Cotas nesta 2ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais Cotistas, a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração

19. **Destinação dos Recursos:** Os recursos a serem obtidos com a 2ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora na aquisição de Ativos para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos do Fundo e estejam alinhados com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo.

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

O Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira do Fundo e da Oferta, elaborado pela Administradora, constante do Anexo V ao Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”), foi elaborado tendo em vista a análise de Ativos que poderão ser adquiridos utilizando-se os recursos da 2ª Emissão ou com recursos existentes no caixa do Fundo. Entretanto, pode ser que os Ativos analisados e considerados para o Estudo de Viabilidade não venham a ser adquiridos pelo Fundo, por diversos motivos, além da possibilidade de alocação inferior ao pretendido.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NO PROSPECTO DEFINITIVO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

20. **Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro “Registro dos Cotistas” ou da conta de depósito das Cotas; (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iii) as Cotas são de classe única; (iv) as Cotas não serão resgatáveis, de acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93; e (v) todas as Cotas garantem aos seus titulares

direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Os Investidores que adquirirem Cotas da 2ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta.

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. Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas por um único Cotista, salvo o disposto na Seção 9 “Regras de Tributação”, na página 95 a 97 do Prospecto Definitivo.

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

21. **Forma de Subscrição e Integralização:** Exceto pelas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, as novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na Data de Liquidação da Oferta. Os Investidores integralizarão as novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

IV. CONDIÇÕES E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

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

2. **Plano de Distribuição:** A Coordenadora Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da Coordenadora Líder, de sorte que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora Líder.

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

(i) a Oferta terá como público alvo os Investidores;

(ii) após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pela Coordenadora Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram e/ou serão elaborados nos termos previstos na Instrução CVM nº 400, no Código ANBIMA, no Ofício Circular SRE nº 01/2020, e, nos termos da Deliberação nº 818 da CVM, de 30 de abril de 2019, estão dispensados de aprovação prévia pela CVM, devendo ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua respectiva utilização ou previamente a sua utilização, no caso de documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM nº 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma descrito na página 65 do Prospecto Definitivo, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando a quantidade total de novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta;

(vii) durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, que ocorrerá após o encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores, observado o Investimento Mínimo;

(viii) o Investidor que esteja interessado em investir em novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta e em uma única modalidade. Caso o Investidor venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial);

(ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. A B3 não considerará quaisquer Pedidos de Subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu Pedido de Subscrição não foi processado no sistema DDA;

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

(xi) com base nas ordens recebidas pela B3 dos Investidores, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, a Coordenadora Líder, na Data da Realização do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma indicativo da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: (a) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Valor da Oferta foi atingido; e (c) se haverá a emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, a Coordenadora Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final;

(xii) com base nas informações constantes no item anterior, que serão informadas pela Coordenadora Líder à B3, a B3 realizará, caso necessário, o rateio proporcional das Cotas a serem subscritas no âmbito da Oferta;

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

(xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição alocados deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento;

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

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

(xvii) uma vez encerrada a Oferta, a Coordenadora Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400;

(xviii) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em manter a declaração de aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e

(xix) caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados, e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, a devolução dos valores aos Investidores

será operacionalizada pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

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

3. **Procedimento de Alocação de Ordens:** Haverá procedimento de alocação dos Pedidos de Subscrição ("Procedimento de Alocação de Ordens") no âmbito da Oferta conduzido pela Coordenadora Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição da quantidade total de novas Cotas a serem emitidas na Oferta.

Os Investidores celebrarão os seus Pedidos de Subscrição em uma única modalidade e junto a uma única Instituição Participante da Oferta, que será responsável pelo envio de tais pedidos via DDA, sendo certo que tais Pedidos de Subscrição poderão não ser atendidos em sua totalidade, em razão do procedimento de rateio proporcional que será realizado pela B3 na Data de Realização do Procedimento de Alocação, caso haja excesso de demanda na Oferta.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. Entende-se por "Pessoas Vinculadas" os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham com o Fundo, a Administradora ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(i)" a "(v)" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo.

4. **Oferta:** Durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, que será iniciado após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma indicativo da Oferta constante na seção "Cronograma Indicativo da Oferta" abaixo, o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as novas Cotas objeto da Oferta, deverá

preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seu(s) Pedido(s) de Subscrição.

Caso o Investidor venha a apresentar mais de um Pedido(s) de Subscrição, tais pedidos serão considerados de forma cumulativa, desde que condicionados à mesma modalidade (ou seja, desde que possuam as mesmas características com relação à opção do referido investidor em caso de Distribuição Parcial).

Os Pedidos de Subscrição de Cotas cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação das Cotas. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA. Adicionalmente, caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou da Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha não poderá ser realizada junto ao Escriturador e/ou a B3 posteriormente, sendo que tais pedidos de subscrição serão automaticamente cancelados.

O Investidor deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição de Investidores.

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

Para outras informações sobre a Oferta, consulte o item 4.5.5 "Oferta" na página 61 e seguintes do Prospecto Definitivo.

5. **Critério de Rateio da Oferta:** Caso o total de novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade total de Cotas Remanescentes (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados e processados com sucesso pelo DDA serão integralmente atendidos e as Cotas Remanescentes não subscritas serão canceladas.

Entretanto, caso o total de novas Cotas cujos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, tenham apresentado Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes exceda a quantidade de Cotas Remanescentes, as novas Cotas destinadas à Oferta serão rateadas entre os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente à quantidade de Cotas indicada nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de novas Cotas, de acordo com os procedimentos da B3.

Na ocorrência de rateio, é possível que os Investidores venham a receber Cotas em quantidades inferiores ao Investimento Mínimo. Para mais informações sobre o Critério de Rateio da Oferta, veja o item 4.5.5.1 "Critério de Rateio da Oferta" na página 63 do Prospecto Definitivo.

6. **Disposições Aplicáveis à Oferta:** Durante a colocação das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, o

Investidor que subscrever Cotas receberá, na Data da Liquidação da Oferta, recibo de Cota que não será negociável.

Tal recibo é correspondente à quantidade de novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO 7 "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO 7.31 "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 89 DO PROSPECTO.

V. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista (1) (2) (3) |
|-------------------|--|------------------------------|
| 1 | Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3 | 24/07/2020 |
| 2 | Disponibilização do Prospecto Preliminar Divulgação de Aviso ao Mercado | 24/07/2020 |
| 3 | Obtenção do Registro da Oferta na CVM | 07/08/2020 |
| 4 | Divulgação de Fato Relevante sobre a Data Base Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação de Anúncio de Início | 10/08/2020 |
| 5 | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência | 18/08/2020 |
| 6 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 | 28/08/2020 |
| 7 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador | 31/08/2020 |
| 8 | Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 01/09/2020 |
| 9 | Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes | 02/09/2020 |
| 10 | Encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes | 16/09/2020 |

| | | |
|----|---|------------|
| 11 | Data de Realização do Procedimento de Alocação Divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação | 17/09/2020 |
| 12 | Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Valor da Oferta Data prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (4) | 22/09/2020 |
| 13 | Data prevista para Conversão dos Recibos de Subscrição em Cotas (5) | 01/10/2020 |

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

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às novas Cotas, veja os itens 4.12 "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e 4.13 "Suspensão ou Cancelamento da Oferta", nas páginas 69 e 70 do Prospecto Definitivo.

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

(5) Os recibos de Cotas se converterão Cotas, depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a data indicada é meramente uma **estimativa**, sendo que a efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá dos cumprimento dos requisitos acima descritos.

VI. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Os custos de distribuição da Oferta serão pagos pela Coordenadora Líder e reembolsados pelos Investidores no âmbito da Oferta, conforme descrito na página 74 do Prospecto Definitivo.

VII. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

1. ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER DA OFERTA:

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

Endereço: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000 – São Paulo/SP

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Diretor responsável pela administração do Fundo: Augusto Martins

2. COORDENADORAS CONTRATADAS:

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

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

CNPJ: 42.584.318/0001-07

Nome: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares,

CEP 04543-010– São Paulo/SP

CNPJ: 02.332.886/0011-78

3. PARTICIPANTES ESPECIAIS:

Nome: **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.450, 3º andar, Bela Vista/SP, 01310-917, São Paulo/SP

CNPJ: 74.014.747/0001-35

Nome: **ATIVA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**

Endereço: Avenida das Américas, nº 3.500, Rio de Janeiro/RJ

CNPJ: 33.775.974/0001-04

Nome: **EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Endereço: Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4º, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia, CEP 04548-005, São Paulo/SP

CNPJ: 62.169.875/0001-79

Nome: **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Praia de Botafogo, nº 228, Rio de Janeiro/RJ

CNPJ: 27.652.684/0001-62

Nome: **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Endereço: Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, São Paulo/SP

CNPJ: 65.913.436/0001-17

Nome: **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, São Paulo/SP

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Nome: **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Praia de Botafogo, nº 228, Rio de Janeiro/RJ

CNPJ: 13.293.225/0001-25

VIII. ESCRITURADOR:

Nome: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

IX. REGISTRO NA CVM:

A 2ª Emissão foi registrada na CVM em 07 de agosto de 2020 sob o n.º CVM/SRE/RFI/2020/038.

X. DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO: A presente data, qual seja, 10 de agosto

de 2020.

XI. OBTENÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

Mais esclarecimentos a respeito desta distribuição, cópias do Prospecto Definitivo, do Regulamento, dos demais documentos da Oferta, incluindo mas não se limitando ao Anúncio de Início e ao Anúncio de Encerramento, e do Fundo e quaisquer outras informações complementares sobre a presente distribuição poderão ser obtidas junto às Coordenadoras, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores e no Fundos.NET, nos seguintes *websites*:

- o Coordenadora Líder: <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgff/> - neste *website*, acessar o documento requerido no item "2ª Emissão";
- o Credit Suisse CTVM: <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/emissoes/hgff/> - neste *website*, acessar o documento requerido no item "2ª Emissão";
- o XP: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e, então, localizar o documento requerido;
- o CVM: <http://www.cvm.gov.br> – na página principal, clicar em "Central de Sistemas", em "Ofertas Públicas", em "Ofertas de Distribuição", em seguida clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Volume em R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", e, então, localizar o documento requerido;
- o B3: www.b3.com.br – na página principal, clicar em "Home", clicar em "Produtos e Serviços", clicar em "Solução para Emissores", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Oferta em Andamento", em seguida clicar em "Fundos", e selecionar "CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII" e, então, localizar o documento requerido; e
- o Fundos.NET: (a) <http://www.cvm.gov.br> – na página principal, clicar em "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", acessar "CSHG IMOBILIÁRIO FOF – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o documento requerido; ou (b) diretamente por meio do seguinte caminho de acesso: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32784898000122>, e, na página principal, localizar o documento requerido.

Informações adicionais sobre a Oferta, incluindo cópias do Contrato de Distribuição e dos demais documentos e contratos relativos à Oferta, poderão ser obtidas com a Coordenadora Líder e com a CVM, nos endereços mencionados no item VII acima.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO APRESENTA UM SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DA OFERTA. INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE AS MESMAS, BEM COMO SOBRE O FUNDO, PODERÃO SER CONSULTADAS NO PROSPECTO, OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU À CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS

COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E, CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DAS COORDENADORAS DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

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

A Oferta terá início na presente data, qual seja, 10 de agosto de 2020.

Coordenadora Líder e Administradora



Coordenadoras Contratadas



Assessoria Legal

