

FATO RELEVANTE – Principais Termos e Condições da 9ª Emissão

CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Código Cadastro CVM: 146-5

Código negociação B3: HGLG11

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de administradora do **CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 (“Fundo”), e coordenadora líder da oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, de cotas da 9ª emissão do Fundo (“Administradora” ou “Coordenadora Líder”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- a. Por meio da Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 05 de maio de 2023, cuja ata se encontra devidamente registrada perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sob o nº 1.939.687 (“Ata de Aprovação”), foi aprovada: (i) a emissão e a oferta pública de distribuição primária de, no mínimo, 196.722 (cento e noventa e seis mil, setecentas e vinte e duas) e, no máximo, 9.836.065 (nove milhões, oitocentas e trinta e seis mil, e sessenta e cinco) cotas da 9ª emissão (“Cotas” ou “Cotas da 9ª Emissão”), em série única (“9ª Emissão”), pelo valor unitário de R\$ 152,50 (cento e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos) (“Valor de Emissão por Cota”), perfazendo a oferta o valor total de até 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) (“Valor da Oferta”), observado que o Valor da Oferta não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), destinado a arcar com os custos da 9ª Emissão, equivalente ao percentual de até 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,20 (três reais e vinte centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 9ª Emissão e o Valor da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”). Considerando o Custo Unitário de Distribuição, o montante da 9ª Emissão será de até R\$ 1.531.475.320,50 (um bilhão, quinhentos e trinta e um milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, trezentos e vinte reais e cinquenta centavos); e (ii) seus principais termos e condições (“Oferta”).
- b. A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da Coordenadora Líder e da **CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários,

com endereço na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º andar (parte) e 12º a 14º andares (partes), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07 (“Coordenadora Contratada” e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as “Coordenadoras”), com melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e em vigor (“Instrução CVM nº 472”), e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM nº 160”), e contando, ainda, com a participação da **(i)** Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; **(ii)** Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; **(iii)** Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62; **(iv)** Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; **(v)** Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; **(vi)** Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; **(vii)** Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01; **(viii)** Nu Invest Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; **(ix)** Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25; **(x)** Safra Corretora de Valores e Câmbio LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 60.783.503/0001-02; e **(xi)** XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78; instituições participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, também atuando em regime de melhores esforços de colocação para colocação pública das Cotas da 9ª Emissão junto a cotistas que exerçam seu respectivo Direito de Preferência, Direito de Subscrição das Sobras e Direito de Subscrição de Montante Adicional, conforme definições abaixo (em conjunto, “Participantes Especiais” e, quando em conjunto com as Coordenadoras, as “Instituições Participantes da Oferta”).

- c. A data de início da Oferta foi divulgada mediante a divulgação do anúncio de início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM nº 160 (“Anúncio de Início”). O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM nº 160, ou até a data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), o que ocorrer primeiro, observado que a Coordenadora Líder poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Investidores (abaixo definido) ao término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes (conforme abaixo definido), desde que seja observado o Valor Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento (“Prazo de Distribuição”).
- d. A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do Artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores”). Não obstante, os cotistas do Fundo na Data Base (abaixo definido), conforme indicada no

cronograma tentativo da Oferta previsto neste Fato Relevante, poderão participar da Oferta para fins de exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), independentemente de sua qualificação.

- e. Será admitida a distribuição parcial ("Distribuição Parcial"), caso captado o valor mínimo de R\$ 30.000.105,00 (trinta milhões e cento e cinco reais), equivalentes a 196.722 (cento e noventa e seis mil e setecentas e vinte e duas) Cotas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Valor Mínimo"). Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição, seja subscrito o Valor Mínimo. Caso tenham sido subscritas Cotas que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição serão canceladas.
- f. A quantidade de Cotas da 9ª Emissão, acima prevista, poderá ser aumentada até uma quantidade que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, ou seja em até 2.459.016 (dois milhões, quatrocentas e cinquenta e nove mil, e dezesseis) Cotas, correspondentes a R\$ 374.999.940,00 (trezentos e setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta reais) ("Lote Adicional"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, por decisão da Administradora até a data de encerramento da Oferta, não sendo necessária qualquer aprovação adicional. Caso seja exercida a opção de Lote Adicional, serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.
- g. Quando da subscrição e integralização das Cotas da 9ª Emissão pelos Investidores e/ou pelos cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e/ou Direito de Subscrição de Montante Adicional, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$ 3,20 (três reais e vinte centavos), de modo que o preço de aquisição por Cota da 9ª Emissão a ser pago pelo Investidor ou cotista do Fundo, conforme o caso, será de R\$ 155,70 (cento e cinquenta e cinco reais e setenta centavos), equivalente ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
- h. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 9ª Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 9ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

- i. Nos termos do inciso II do artigo 15 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 9ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das cotas da 9ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base ("Direito de Preferência"). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência é a data indicada no cronograma tentativo da Oferta, prevista neste Fato Relevante, sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 9ª Emissão que cada cotista poderá subscrever ("Data Base"). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Cotas da 9ª Emissão, dentro do prazo previsto no cronograma tentativo da Oferta, abaixo ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,41932903960 para cada 1 (uma) Cota detida na Data base ("Fator de Proporção para Direito de Subscrição de Cotas"). Caso a quantidade de Cotas da 9ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 9ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento. Os cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência, nos termos do inciso III do artigo 15 do Regulamento.

- j. Os cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência, respeitado o Fator de Proporção para Direito de Subscrição de Cotas, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou o escriturador do Fundo ("Escriturador"), conforme o caso, observados os prazos do cronograma da Oferta previsto neste Fato Relevante, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Preferência perante a B3, os cotistas deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e mais informações; e (ii) para exercício do Direito de Preferência perante o Escriturador, os cotistas deverão entrar em contato com a Central de Atendimento a investidores pelos telefones indicados a seguir: capitais e regiões metropolitanas 3003-9285, demais localidades 0800-7209285.

- k. Os cotistas deverão, ao exercer o seu Direito de Preferência, indicar seu interesse no exercício do Direito de Subscrição das Sobras (abaixo definido).

- l. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da 9ª Emissão, será conferido aos cotistas do Fundo que, ao exercer o seu Direito de Preferência, indicaram seu interesse no exercício do Direito de Subscrição das Sobras, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 9ª Emissão restantes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição das Sobras"), sendo que: (i) o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras corresponde ao prazo indicado no cronograma tentativo da Oferta, abaixo ("Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras"); (ii) farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Sobras

os cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e (iii) o percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção, indicado por meio de comunicado ao mercado a ser divulgado pela Administradora referente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Cotas da 9ª Emissão restantes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (b) a quantidade de Cotas da 9ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que, caso a quantidade de Cotas da 9ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 9ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento do Fundo.

- m. Os cotistas que desejarem exercer seu Direito de Subscrição das Sobras, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis perante a B3 ou o Escriturador, conforme o caso, quais sejam: (i) para exercício do Direito de Subscrição das Sobras 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 Subscrição das Sobras perante o Escriturador, os cotistas deverão entrar em contato com a Central de Atendimento a investidores pelos telefones indicados a seguir: capitais e regiões metropolitanas 3003-9285, demais localidades 0800-7209285, observado ainda o disposto no item (n) abaixo.
- n. Os cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão exercer seu Direito de Subscrição das Sobras junto à B3. Os cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão exercer seu Direito de Subscrição das Sobras junto ao Escriturador. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição das Sobras.
- o. Cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Montante Adicional" e "Direito de Subscrição de Montante Adicional", respectivamente). Não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo restante de Cotas da 9ª Emissão será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição das Sobras e que tenham declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional, sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação discricionária, a critério da Administradora, das Cotas entre os cotistas que exerceram o Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional será

realizada na data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras, conforme indicada no cronograma tentativo da Oferta previsto neste Fato Relevante, e observará os procedimentos indicados neste Fato Relevante. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição de Montante Adicional.

- p. Após a liquidação das Cotas subscritas em razão do exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Direito de Subscrição de Montante Adicional, as cotas remanescentes serão distribuídas pelas Coordenadoras, no âmbito na Oferta ("Cotas Remanescentes"), durante o período de subscrição de Cotas Remanescentes, conforme indicado no cronograma da Oferta, abaixo ("Período de Subscrição de Cotas Remanescentes").
- q. Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional pelos cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido de subscrição de, pelo menos, 100 (cem) Cotas da 9ª Emissão ("Investimento Mínimo"), equivalente ao valor de R\$ 15.250,00 (quinze mil, duzentos e cinquenta reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. A quantidade de Cotas da 9ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido na hipótese excesso de demanda e realização de rateio pela Coordenadora Líder;
- r. Nos termos do artigo 75 da Resolução CVM nº 160, não será dada a opção ao Investidor, no âmbito da Oferta e/ou dos Cotistas, no exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição das Sobras ou Direito de Subscrição de Montante Adicional, de condicionar a sua adesão a que haja distribuição do Valor da Oferta ou de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Valor Mínimo e menor que o Valor da Oferta.
- s. O cotista que exercer seu Direito de Preferência, seu Direito de Subscrição das Sobras e/ou seu Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como o Investidor que subscrever a nova Cota durante a colocação das Cotas Remanescentes objeto da Oferta, receberá, na respectiva data liquidação, conforme previstas no cronograma tentativo da Oferta, abaixo, recibo de Cota que não será negociável. Tais recibos correspondem à quantidade de novas Cotas por ele adquirida e serão convertidos em Cotas depois de, cumulativamente, ser: (i) divulgado o Anúncio de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a data da efetiva conversão dos recibos em Cotas dependerá do cumprimento dos requisitos acima descritos e será informada em comunicado ao mercado.
- t. Caso a Oferta seja cancelada ou revogada por qualquer motivo, inclusive no caso de não ser subscrito o Valor Mínimo até o final do Prazo de Distribuição, ou caso o contrato de distribuição assinado entre as Coordenadoras e o Fundo seja resilido, o detentor dos recibos de Cota terá devolvidos os valores já liquidados, acrescidos dos rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes

ao que for **menor** entre (a) 77,5% (setenta e sete vírgula cinco por cento) da variação do CDI; e (b) o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva Data de Liquidação (“Rendimentos”), no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da respectiva comunicação enviada ao investidor. A data de devolução dos valores já liquidados será informada por meio de comunicado ao mercado.

- u. Exceto pelas (i) Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, e (ii) pelas Cotas que venham a ser integralizadas no âmbito da Aquisição (abaixo definida), as quais serão objeto de integralização no Escriturador, nos termos abaixo, as Cotas Remanescentes serão subscritas utilizando-se os procedimentos do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, 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.
- v. Observadas as disposições do item (w) abaixo, 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.
- w. As Cotas da 9ª Emissão que venham a ser integralizadas no âmbito da Aquisição (abaixo definida) poderão ser integralizadas com créditos detidos contra o Fundo em decorrência da Aquisição (abaixo definida), o qual poderá ser utilizado para colocação de ordem de investimento em montante equivalente ao crédito detido contra o Fundo ou que seja suficiente para o atingimento do Valor da Oferta, e, neste caso, deverá ser realizada à vista, de acordo com o parágrafo 5º do artigo 12 do Regulamento. A integralização das Cotas nos termos aqui previstos deverá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo, fora do ambiente administrado pela B3.
- x. A totalidade das Cotas da 9ª Emissão serão admitidas para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas, com exceção às Cotas porventura liquidadas e custodiadas junto ao Escriturador.
- y. Os recursos a serem obtidos com a 9ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora para: (i) a aquisição de 100% dos ativos titulados pelo GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.200.677/0001-10, bem como por quaisquer outros coproprietários (“Aquisição”), observada, neste caso, a possibilidade de integralização das Cotas da 9ª Emissão com créditos detidos contra o Fundo em decorrência da Aquisição; (ii) eventuais aquisições estratégicas que obedeçam a política de investimentos do Regulamento e

estejam alinhadas com as estratégias definidas pela Administradora como mais vantajosas para o Fundo; (iii) cumprimento de obrigações do Fundo; e (iv) reserva de caixa.

- z. Em atendimento ao artigo 6º, parágrafo 2º, inciso II, do Regulamento do Fundo, foi elaborado, pela Administradora, *Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira* da Oferta, com o objetivo de ratificar os critérios de aquisição e elegibilidade, bem como estimar sua viabilidade financeira para as Cotas a serem emitidas no âmbito da 9ª Emissão, conforme aprovada nos termos da Ata de Aprovação (“Estudo de Viabilidade”). A versão assinada do Estudo de Viabilidade encontra-se anexa a este Fato Relevante, em seu Anexo I.

O cronograma tentativo abaixo apresenta os principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Registro da Oferta na CVM	15/05/2023
2.	Divulgação do Anúncio de Início e deste 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.*

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Fato Relevante, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou na Ata de Aprovação da Oferta, conforme o caso.

São Paulo, 15 de maio de 2023.

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

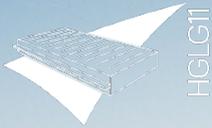
Instituição Administradora do

CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII



**ANEXO I AO FATO RELEVANTE – PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA 9ª EMISSÃO
DO CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ESTUDO DE VIABILIDADE



CSHG Logística
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Logística FII", "Fundo" ou "HGLG11")
CNPJ nº 11.728.688/0001-47
Copyright © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE 

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária (“Oferta”) das Cotas da 9ª Emissão (“9ª Emissão”) do CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob nº 11.728.688/0001-47 (“Fundo” e “Estudo”) foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30, administradora do Fundo (“CSHG” ou “Administradora”).

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

Em atendimento ao artigo 6º, parágrafo 2º, inciso II, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), o objetivo deste Estudo é ratificar os critérios de aquisição e elegibilidade (“Critérios de Aquisição de Ativos”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 9ª Emissão do Fundo, conforme aprovada em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 05 de maio de 2023 (“AGE”).

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

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 tratem 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.

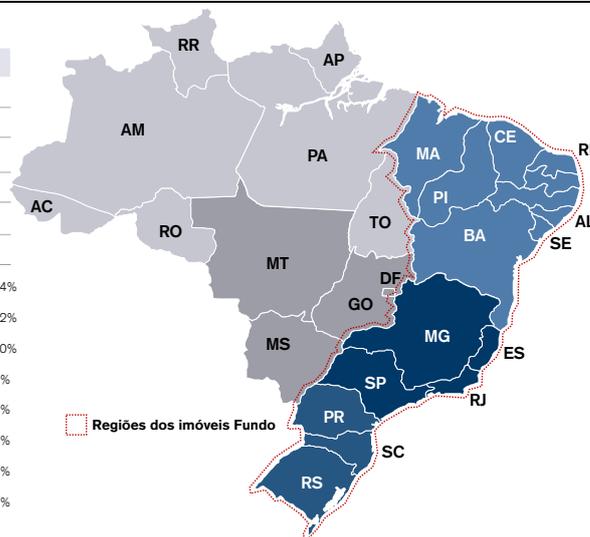
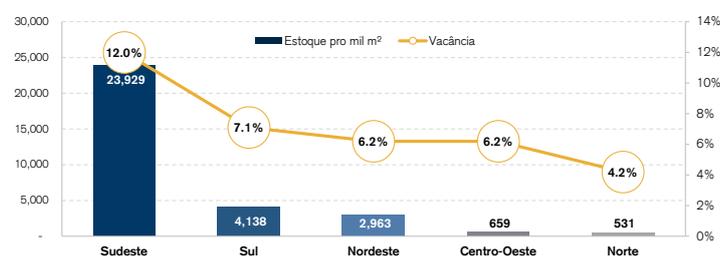
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores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

1. O mercado logístico e industrial no Brasil

A carteira de imóveis do Fundo se concentra em ativos majoritariamente dentro da região Sudeste, onde se localizam as maiores praças logísticas do país em relação a estoque por metro quadrado. Abaixo, um comparativo entre as regiões geográficas brasileiras mediante seu estoque total, vacância e média de preço pedido de aluguel por metro quadrado de galpões com destinação logística.

Mercado Logístico e Industrial – estoque, vacância e média de preço pedido

Sudeste	Sul	Nordeste	Centro-Oeste	Norte
Estoque por mil m²				
23.929	4.138	2.963	659	531
Vacância				
12,0%	7,1%	6,2%	6,2%	4,2%
Preço médio pedido				
R\$ 23,45/m ²	R\$ 20,21/m ²	R\$ 20,84/m ²	R\$ 19,76/m ²	R\$ 26,63/m ²



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

Dentro das regiões de localização dos imóveis do Fundo, a absorção líquida foi crescente desde 2019 e atingiu seu pico em 2022 com um valor recorde de aproximadamente 2,9 (dois vírgula nove) milhões m² - contra 1,5 (um vírgula cinco) milhões m² em 2019 – e uma taxa de crescimento média ao ano de 26% (vinte e seis por cento) nos últimos 4 (quatro) anos. Diante disto, a vacância que iniciou o segundo trimestre de 2019 em 18,5% (dezoito inteiros e cinquenta centésimos por cento) finalizou o primeiro trimestre de 2023 em 11% (onze por cento) frente a 20,40% (vinte inteiros e quarenta centésimos por cento) do Fundo em março de 2023. A região sul mantém uma vacância menor que dois dígitos desde 2019 e a sudeste uma taxa de vacância decrescente desde 2018 que, apesar de uma diminuição -4,5% (quatro inteiros e cinquenta centésimos negativos por cento) quando comparado os anos de 2022 e 2021, já mostra uma retomada no primeiro semestre de 2023, com um aumento de 87,8% (oitenta e sete inteiros e oitenta centésimos por cento) entre o primeiro trimestre de 2023 e o quarto trimestre de 2022. Na região Nordeste, destaca-se a a baixa vacância apesar de possuir um estoque aproximadamente quatro vezes e meia maior que a região Centro-Oeste, patamar acima somente da região Norte.

Vacância e absorção líquida¹ 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.
¹Significa a diferença entre os espaços ocupados e desocupados em m², no período.

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

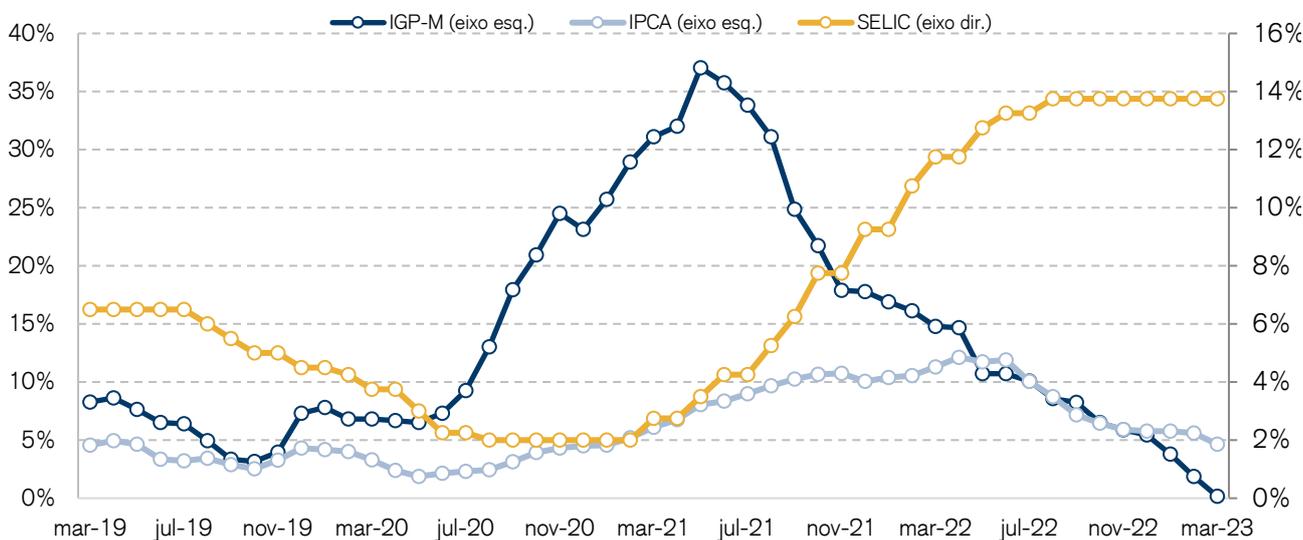
Estoque de galpões e preço de locação pedido por m² nas regiões da carteira de imóveis do Fundo



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

Como resultado desse cenário de crescente absorção líquida nas regiões em que o portfólio do Fundo está localizado, nota-se acentuada redução na taxa de vacância, mesmo durante o período de pandemia da COVID-19, com ligeiro crescimento no último trimestre de 2022, já reduzido no primeiro trimestre de 2023. Além disso, apesar de um aumento no estoque total, como reflexo da procura por imóveis logísticos nas regiões e da queda de vacância, com exceção ao primeiro ano de pandemia, há um aumento no aluguel médio pedido, chegando a R\$ 23,00 por m² no término do primeiro semestre de 2023.

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.

Após a diminuição da taxa SELIC, iniciada em 2019, e sua manutenção em patamares baixos, durante 2020, aliadas ao início da pandemia da COVID-19, desencadearam em um aumento abrupto nos índices de inflação, principalmente no IGP-M. Durante este período, ocorreram negociações e revisões de aluguéis. Em 2021, esse cenário mudou com a nova alta da taxa de juros que veio para controlar a inflação no país, iniciando um processo de diminuição na inflação e, posteriormente, manutenção da alta nos juros.

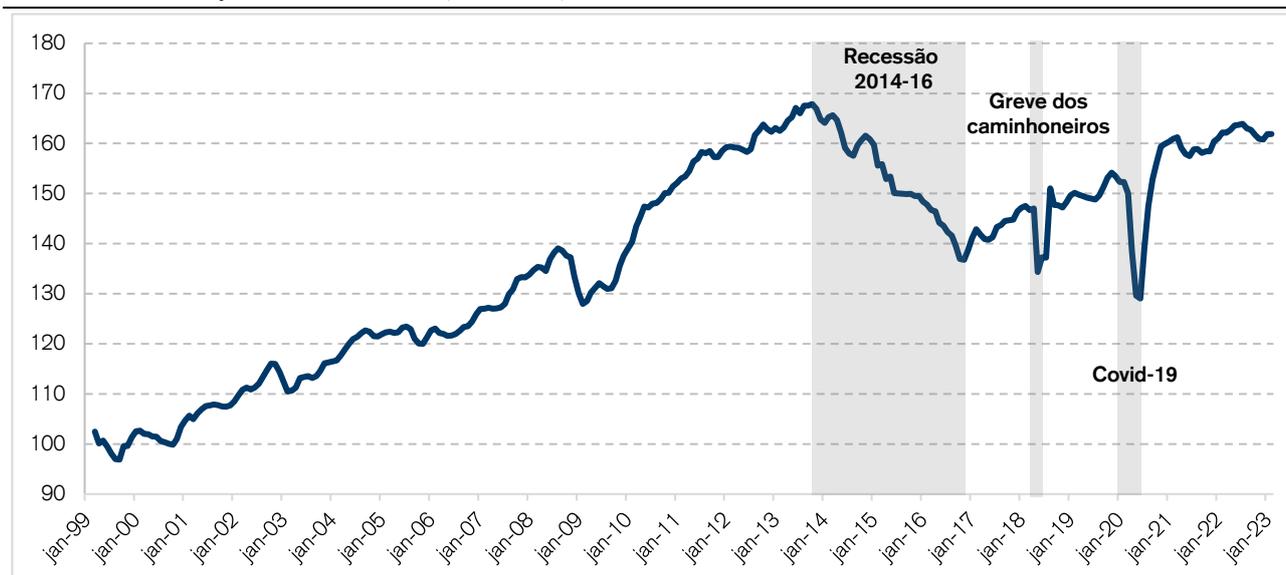
Ainda, no âmbito do mercado logístico-industrial, nota-se que os impactos da pandemia da COVID-19 foram pontuais e rápidos. Os principais indicadores de atividade já voltaram a patamares até maiores do que o pré-crise. Isto porque, durante

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

esse período, as empresas se adaptaram para manter as atividades mesmo com os novos protocolos sanitários e a demanda de produtos internos aumentou.

No mercado logístico, dada a natureza da geografia e infraestrutura brasileira, a circulação de carga por estradas é um vetor importante de monitoramento da atividade logística do país. O gráfico abaixo mostra a evolução e o comparativo sobre o fluxo de veículos pesados em três momentos: (i) a recessão de 2014-2016; (ii) a paralisação dos caminhoneiros em 2018; e (iii) a atual pandemia da COVID-19. O gráfico abaixo demonstra que o fluxo de veículos pesados já é maior do que os nível pré-crise da COVID-19, datado nesse gráfico em fevereiro de 2020. Além disso, o desempenho mais recente mostra um movimento de retomada, porém ainda abaixo do nível pré-recessão de 2014-2016.

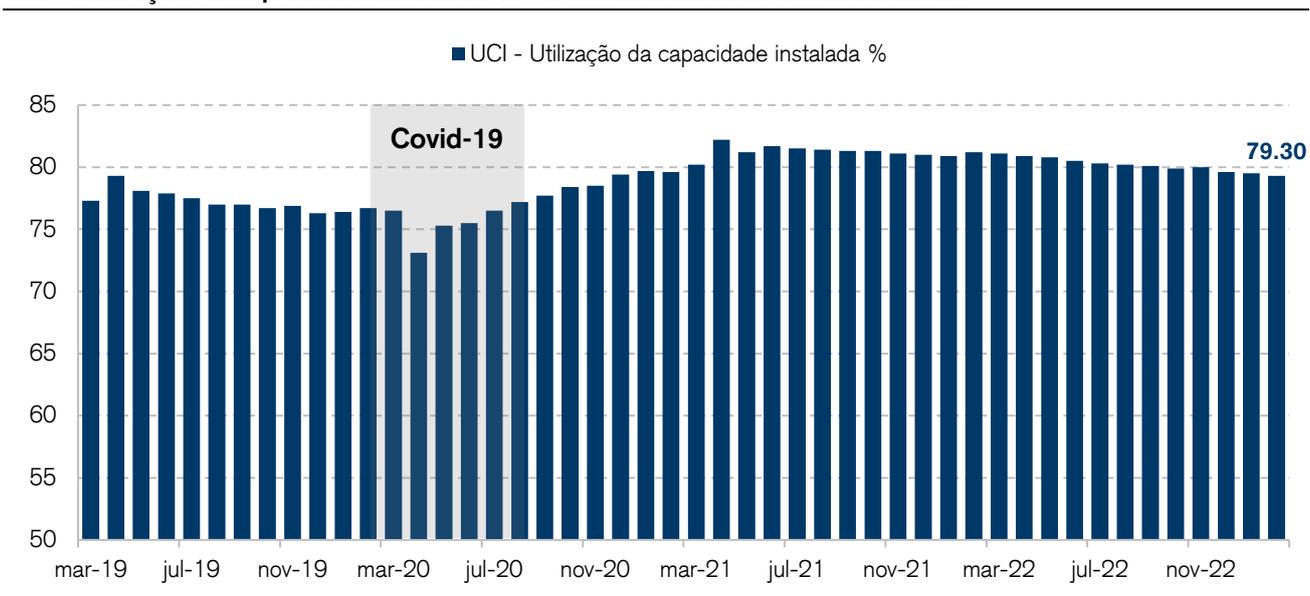
Fluxo de veículos pesados no Brasil (base 100) – Média móvel trimestral



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

Outro indicador relevante, a Utilização da Capacidade Instalada (“UCI”), divulgada pela Confederação Nacional da Indústria (“CNI”) em fevereiro de 2023, encontra-se em 79,30% (setenta e nove inteiros e sessenta centésimos por cento), valor também maior do que os níveis pré-crise da COVID-19.

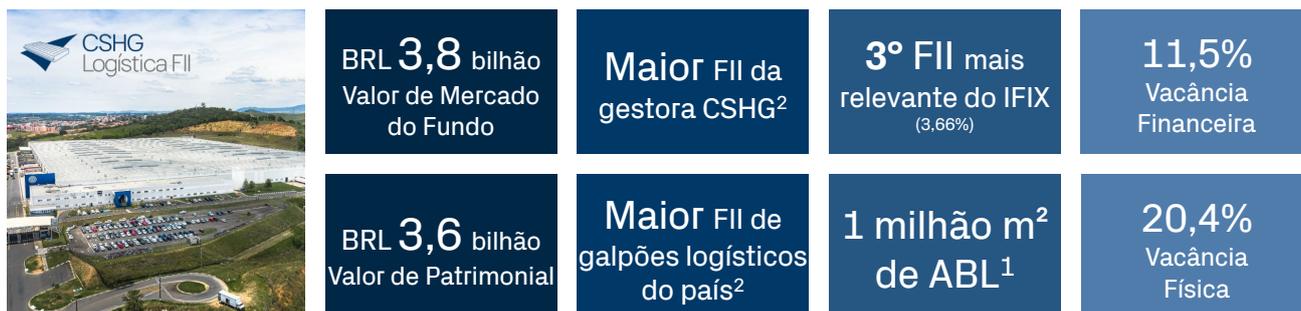
UCI - Utilização da capacidade instalada % - Dessazonalizada Percentual médio



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

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

2. Resumo de informações do Fundo



CSHG Logística FII HGLG11	Qtde de cotistas	Dividend Yield ¹	Volume médio diário (março-23)	Retorno desde início (2-mar-11)	Retorno 12 meses
	340.959	8,2% a.a. ou 10,0% a.a. LTM¹	R\$ 4,9 MM	444,0% ou 16,2% a.a.	9,1%

Fonte: Dados extraídos do relatório gerencial de março 2023 da CSHG ([link](#)) e da plataforma Economatica ([link](#)). ² Em termos de valor de mercado na data-base março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora. ¹Dividend Yield: 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. ¹ABL: Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

2.1. Histórico do Fundo

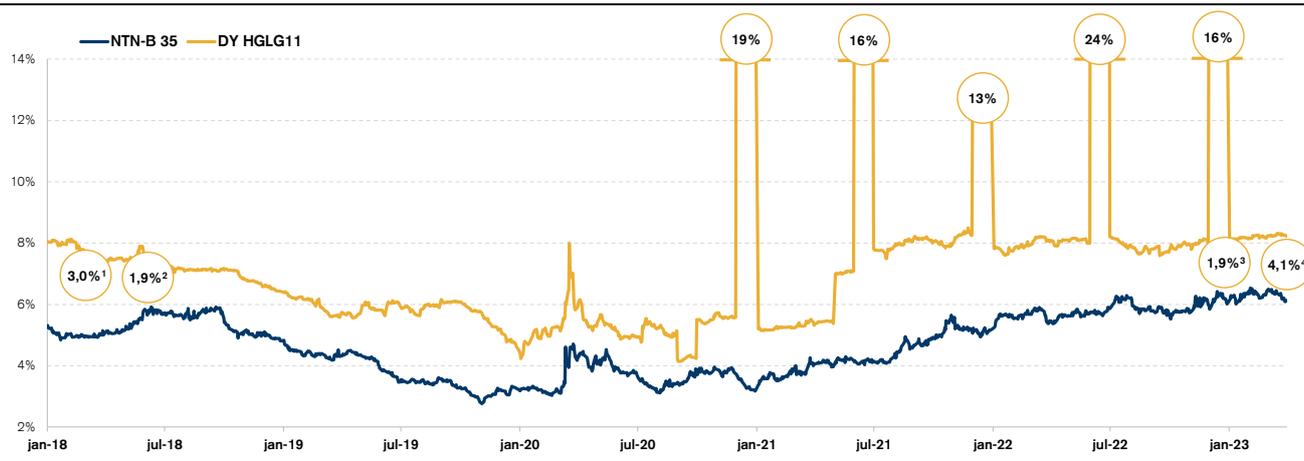
Valor de Mercado HGLG11, DY médio e Selic



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

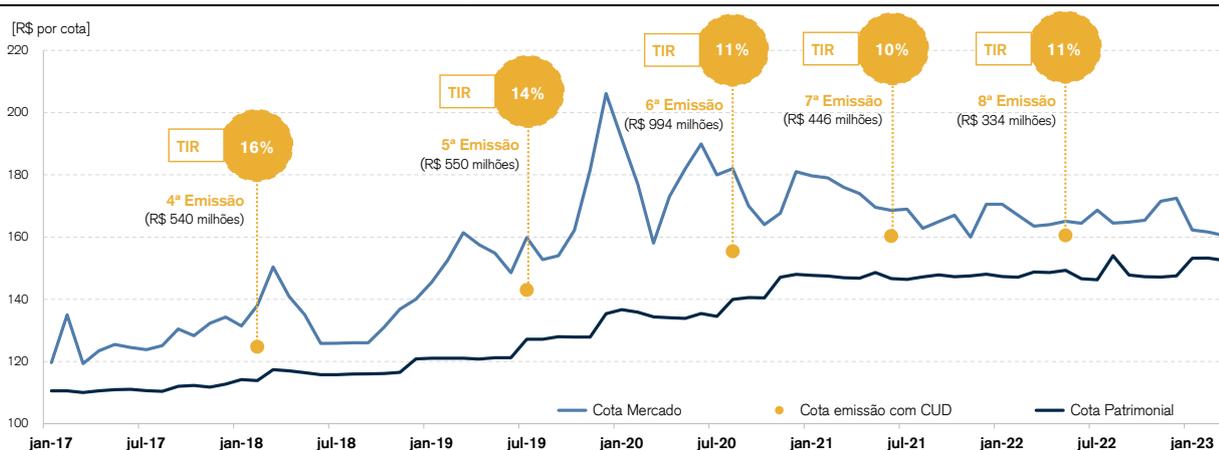
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores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

DY do Fundo pela NTN-B 35



Fonte: Dados extraídos do Tesouro Direto ([link](#)), e da CSHG ([link](#)), e da plataforma Economática ([link](#)), em março de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora. *Dividend Yield é um termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. É calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre o valor de mercado da cota. ¹Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 no mês de janeiro de 2018. ²Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 entre o mês de janeiro de 2018 a dezembro de 2018. ³Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 no mês de março de 2023. ⁴Média da diferença entre a NTN-B 35 e o DY HGLG11 entre o mês de abril de 2022 e março de 2023.

Evolução da cota de mercado, da cota patrimonial e da cota de emissão com CUD



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

CUD: Custo Unitário de Distribuição. TIR: Taxa interna de retorno, considerando o a cota ajustada da emissão. Pontos de emissão foram considerados as respectivas publicações dos anúncios de início. Volume da emissão foi considerado o valor aproximado captado.

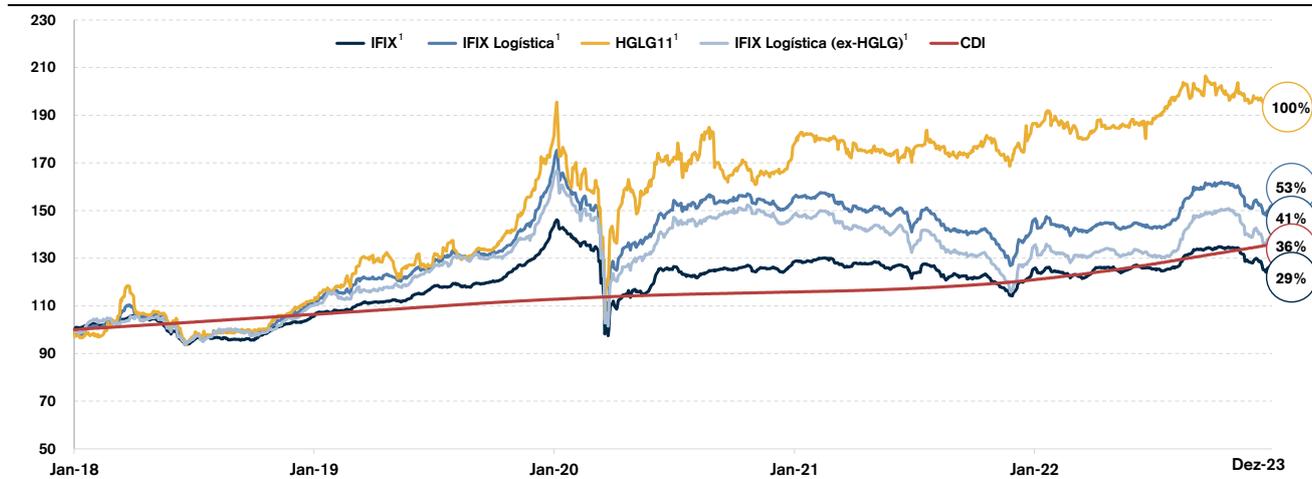
Tabela de retorno total do Fundo dos índices IFIX, IBOV e CDI ao ano.

	2018	2019	2020	2021	2022	Acumulado
HGLG11*	12,1%	61,9%	-1,3%	4,0%	6,8%	100%
IFIX	5,6%	36,0%	-10,2%	-2,3%	2,2%	28,8%
IBOV	15,0%	31,6%	2,9%	-11,9%	4,7%	43,6%
CDI	6,4%	6,0%	2,8%	4,4%	12,4%	36%

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

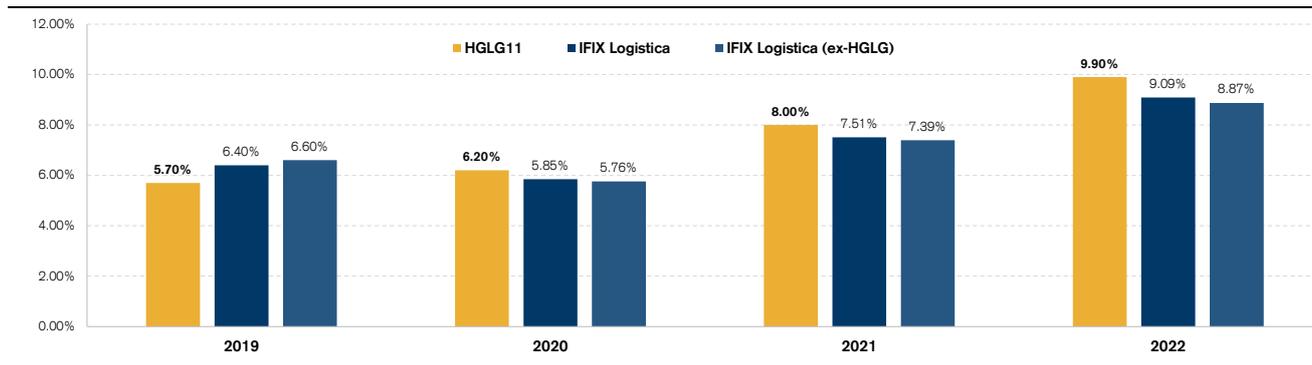
Fonte: Dados extraídos da CSHG ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em março de 2023. * Variação da cota ajustada do Fundo, ou seja, considerando reinvestimento dos dividendos. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora.

Retorno total pela cota ajustada dos últimos 4 anos



Fonte: Dados extraídos da CSHG ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)). IFIX: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário. IFIX Logística: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente logísticos. IFIX Logística (ex-HGLG): Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente logísticos, excluindo o HGLG11. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora.

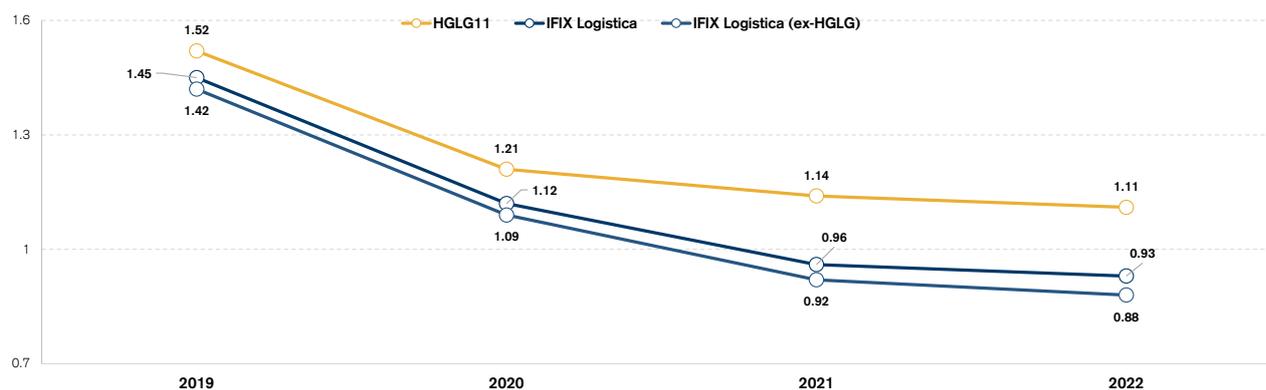
Dividend Yield médio anualizado



Fonte: Dados extraídos da CSHG ([link](#)), e da plataforma Economatica ([link](#)), em março de 2023. *Dividend Yield*: 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. IFIX: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário. IFIX Logística: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente logísticos. IFIX Logística (ex-HGLG): Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente logísticos, excluindo o HGLG11. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora.

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

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. IFIX: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário. IFIX Logística: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente logísticos. IFIX Logística (ex-HGLG): Índice de Fundos de Investimento Imobiliário utilizando somente os fundos majoritariamente logísticos, excluindo o HGLG11.

3. Breve histórico da Administradora

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

A Administradora é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nestes anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Em 2007, foi adquirida pelo Credit Suisse, tornando-se a Credit Suisse Hedging-Griffo. Administra, segundo informações publicadas pela ANBIMA um volume superior a R\$ 105 bilhões (cento e cinco bilhões de reais) por meio de fundos de investimento, carteiras administradas e operações estruturadas, segundo *Ranking* ANBIMA de março de 2023.

A área de Investimentos Imobiliários da Administradora iniciou suas operações há mais de 17 (dezesete) anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Administradora possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial, urbano, recebíveis imobiliários, residencial e fundos de fundos. No fechamento de abril de 2023, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava, em valor de mercado, aproximadamente R\$ 10,0 bilhões (dez bilhões de reais).

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

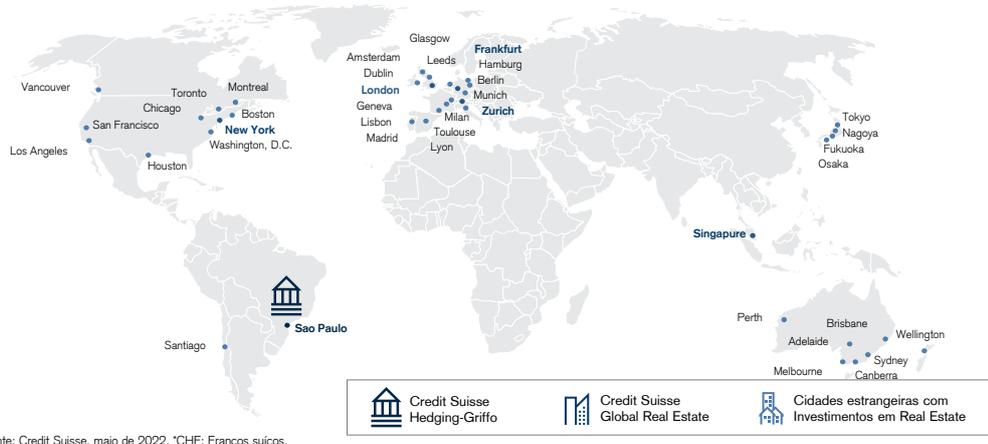
Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores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



Fonte: B3 e CSHG, abril de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora

Além da Administradora, o grupo Credit Suisse possui atividade de gestão de ativos imobiliários em diversas jurisdições, possuindo (i) mais de 60,0 bilhões (sessenta bilhões) de francos suíços sob sua gestão, (ii) mais de 1.300 (mil e trezentos) empreendimentos nos *portfolios*, (iii) investimento em 18 (dezoito) países, (iv) histórico em *real estate* global desde 1938, quando o primeiro fundo foi lançado. Abaixo, segue tabela contemplando as principais localidades de atuação do grupo Credit Suisse:

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.



Fonte: CSHG, abril de 2023. Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora

4. Processo de Análise para Aquisição de Imóveis

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à Política de Investimentos do Fundo (conforme definida no Regulamento).

A exploração destes empreendimentos imobiliários estará condicionada ao atendimento das seguintes etapas de investimentos e gestão de riscos:

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

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



Fonte: CSHG

4.1. Análise do imóvel

A análise do imóvel leva em conta os aspectos relevantes para a decisão da precificação do imóvel de acordo com os parâmetros macro e microeconômicos para entregar ao Fundo um ativo com risco e retorno equilibrados. Nessa avaliação, as seguintes características são levadas em conta:

- I. Perfil técnico do imóvel: pé direito, capacidade do piso, número de docas, rampas, pátio, etc;
- II. Perfil do locatário: *rating*¹ da empresa, saúde financeira e dependência em relação ao imóvel;
- III. Histórico: aluguéis anteriores, histórico do contrato e aditivos, proprietários, antecessores e eventuais litígios;
- IV. Localização: distância para eixos logísticos, rodovias e grandes centros;
- V. Contrato: aluguel, aviso prévio, multa de rescisão, etc;
- VI. Liquidez: capacidade de recolocação e capacidade de venda futura;
- VII. Oportunidades: redução da vacância, renegociações, eventuais expansões ou revitalizações

¹ O *rating* é uma Nota de Crédito emitida por agências de classificação de risco sobre a qualidade de crédito. As agências avaliam a capacidade de um emissor (bancos, financeiras, empresas, etc.) de honrar suas obrigações financeiras integralmente e no prazo determinado.

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

Além disso, os imóveis para aquisição deverão, preferencialmente, possuir no mínimo 1.000 m² (mil metros quadrados) de área locável, estar em bom estado de conservação para o uso a que se destina, e estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente. Em relação à rentabilidade de cada novo ativo, a Administradora está buscando oportunidades em que a proporção de retorno sobre o investimento de cada novo contrato seja superior à média de retorno atual do Fundo, de forma a tornar viável a expectativa de manutenção de um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

4.2. Comitê de Investimentos

O comitê de investimentos é o principal fórum de decisão sobre ativos que irão ou não integrar o patrimônio do Fundo. Para cada decisão, o comitê leva em conta a estratégia de diversificação da carteira, os impactos dos ativos para o risco e retorno do Fundo e os fatores individuais do investimento. No fechamento de 28 de abril de 2023, o comitê de investimentos era formado pelos seguintes colaboradores:

 <p>Augusto Martins Gestor e Responsável pela área de Fundos Imobiliários</p>	 <p>Bruno Margato Responsável por ativos de Logística e Industrial, Renda Urbana</p>	 <p>Pedro Galvão CFA® Responsável por ativos de Crédito Imobiliário, Residencial e Fundo de Fundos</p>	 <p>Sarita Costa CFP® Responsável pela controladoria dos Fundos Imobiliários</p>
<p>O executivo possui 17 anos de experiência, sendo dez dedicados aos fundos de investimento imobiliário. Uniu-se ao time em 2017 como gestor do portfólio de escritórios e responsável pelo time de operações, vindo da Rio Bravo Investimentos, onde era o sócio responsável pela área imobiliária. Augusto é diretor estatutário da CSHG, administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM e tem o certificado CGA da Anbima.</p>	<p>O executivo possui mais de 11 anos de experiência na Gestão e Estruturação de Crédito e Fundos Imobiliários. Atuou em Special Situations do Itaú BBA, com empresas do setor de Real Estate. Na Rio Bravo, foi sócio desde a criação da área de crédito estruturado. Trabalhou anteriormente no Votorantim Asset, atuando na criação e gestão dos Fundos Imobiliários, inclusive os de CRIs. É Engenheiro formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em Real Estate pela FIA.</p>	<p>Pedro possui mais de 10 anos de experiência na gestão e estruturação de operações de crédito e fundos imobiliários. Antes de se juntar ao CSHG em fev/2018, foi gestor de private equity na VBI Real Estate e, antes disso, gestor de crédito na Rio Bravo Investimentos, onde ficou por 7 anos. Pedro é formado em Engenharia Mecânica pelo Centro Universitário da FEI, possui a Certificação de Gestores Anbima – CGA e é um CFA Charterholder.</p>	<p>A executiva possui mais de 15 anos de experiência profissional no mercado financeiro, sendo 12 deles dedicados a Fundos de Investimentos. Uniu-se ao time de Real Estate em 2017, vindo da área de Funds Administration da própria CSHG, onde atuava desde 2008. Sarita é Formada em Administração pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), tem MBA em Finanças Corporativas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e possui CFP (Certified Financial Planner).</p>

Fonte: CSHG.

4.3. Diligências: *Compliance*, Jurídica e Técnica

Após o alinhamento das principais questões comerciais entre o Fundo (comprador) e o proprietário (vendedor) do ativo objeto da negociação, é conduzida, previamente à potencial aquisição, uma diligência de *compliance*, jurídica e técnica sobre o empreendimento alvo. Tal diligência é conduzida por uma equipe interna da Administradora e também por assessores independentes. Quanto à *compliance*, o foco principal consiste em detectar eventuais exposições a crimes financeiros, fraudes, conflito de interesses e eventuais impactos reputacionais. As diligências jurídica e técnica, por sua vez, focam na verificação da regularidade técnica do ativo e na identificação de eventuais passivos fiscais, trabalhistas, cíveis, ambientais e etc, que possam recair sobre o imóvel alvo objeto de prospecção pelo Fundo.

5. Destinação dos Recursos da 9ª Emissão

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.

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

Os recursos referentes ao Valor da Oferta são suficientes para a aquisição de todos os ativos alvo, sendo certo que eventual saldo do Valor da Oferta poderá ser aplicado em ativos imobiliários compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo ou, ainda, em ativos financeiros.

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

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

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

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

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

Os dados abaixo estão diretamente ligados ao andamento de negociações que a Administradora vem avaliando e realizando em nome do Fundo. Assim sendo, os dados e as projeções realizadas abaixo são baseados nas informações obtidas nas negociações no momento em que se encontram. Os valores constantes representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como promessa de concretização, uma vez que os valores podem mudar com andamento das negociações e movimentações mercadológicas dos ativos.

5.1. Ativos Prontos

A seguir, estão listados os ativos prontos e acabados que a Administradora está negociando com exclusividade ou está em fase de diligência, e que poderão ser adquiridos com parte dos recursos do caixa do Fundo e/ou da 9ª Emissão:

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 ²	54 mil m ²

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

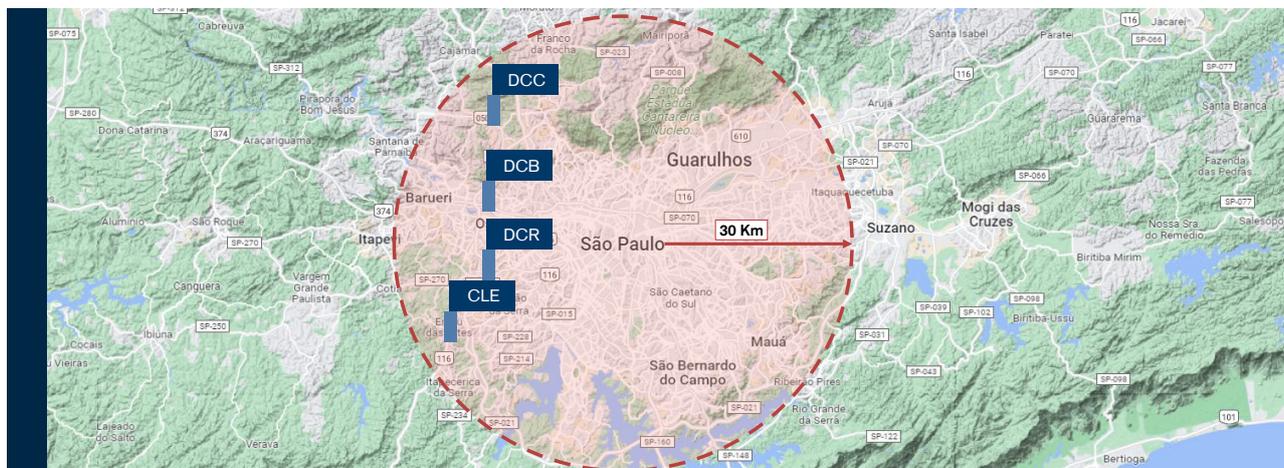
Contrato	Típico/ Atípico	Típico/ Atípico
Tipo	Multiusuários	Monousuários

Fonte: CSHG, em março de 2023.

- (i) Conforme fato relevante divulgado em 31 de março de 2023 ([link](#)), o portfólio denominado GTLG11 refere-se a aquisição de 100% dos ativos alvo, exceto recursos financeiros, detidos pelo GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FIL, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.200.677/0001-10, incluindo a aquisição das frações ideias que venham a ser detidas por eventuais outros coproprietários dos ativos alvo. Como forma de implementar a aquisição dos Ativos Alvo, nos termos da proposta encaminhada pelo Fundo, uma parcela equivalente a 14,22% (catorze vírgula vinte e dois por cento) do patrimônio líquido do GTLG11, representando tão somente a integralidade da participação do HGLG no GTLG, deverá ser cindida a um novo fundo de investimento imobiliário a ser constituído. Por outro lado, a aquisição remanescente de 85,78% (oitenta e cinco vírgula setenta e oito por cento) dos ativos alvo, o preço da aquisição foi de R\$ 869.458.471,08 (oitocentos e sessenta e nove milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil quatrocentos e setenta e um reais e oito centavos) e incluirá ainda a assunção das obrigações de pagamentos de parcelas de compra e venda anteriores dos imóveis (especificamente CLE, DCR e parte do DCB), que constituem créditos imobiliários lastro do CRI (conforme definido adiante) e atualmente devidas pelo GTLG11, em montante equivalente a R\$ 309.962.705,33 (trezentos e nove milhões, novecentos e sessenta e dois mil, setecentos e cinco reais e trinta e três centavos) que são os lastros do CRI (conforme definido adiante), referente a 50% (cinquenta por cento) dos valores informados no informe de 31 de janeiro de 2023 ([link](#)), na linha 15 – Obrigações por Aquisições de Imóveis (“Obrigações por Aquisições de Imóveis”), ou seja, o valor patrimonial dos ativos detidos pelo GTLG em 31 de janeiro de 2023, conforme informe mensal do GTLG11 ([link](#)). Os valores exatos a serem pagos à título de preço de aquisição dos ativos alvo ou assunção de obrigações devidas pelo GTLG, que totalizam, nessa data, R\$ 1.179.421.176,41 (um bilhão, cento e setenta e nove milhões, quatrocentos e vinte e um mil, cento e setenta e seis reais e quarenta e um centavos), serão equalizados de forma a manter o valor nominal global aqui mencionado, a depender do saldo devedor das Obrigações por Aquisições de Imóveis e a proposta aqui presente de pré-pagar 50% do saldo devedor do CRI (conforme definido adiante) na data de fechamento da operação.

O portfólio está pronto e acabado, possui *Cap Rate* de aquisição aproximado de 8,20% (oito inteiros e vinte centésimos por cento), *YoC* de aquisição aproximado de 8,9% (oito inteiros e noventa centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 289 mil m² (duzentos e oitenta e nove mil metros quadrados) para 85,78% de aquisição. O galpão possui diversos locatários e possui 3,00% (três por cento) de vacância. O CRI da 447ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. (“CRI”) será mantido o qual possui uma taxa de remuneração de 5,93% (cinco vírgula noventa e três centésimos por cento), e uma correção monetária pelo IPCA.

Localização



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

Ativos alvo:

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

	Classificação	AA	DCR – Distribution Center Rodoanel <ul style="list-style-type: none"> 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. 	
	Localização	Embu das Artes, São Paulo		
	ABL Total (m²)	77.587		
	WALE	3,35 anos		
	Ocupação	100%		
	Classificação	AA	DCC – Distribution Center Cajamar <ul style="list-style-type: none"> 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) 	
	Localização	Cajamar, São Paulo		
	ABL Total (m²)	102.708		
	WALE	2,23 anos		
	Ocupação	100%		
	Classificação	AA	DCB – Distribution Center Barueri <ul style="list-style-type: none"> Localizado no cruzamento da Rodovia Pres. Castello Branco com o Rodoanel, em frente ao Shopping Tamboré. 	
	Localização	Barueri, São Paulo		
	ABL Total (m²)	90.484		
	WALE	7,29 anos		
	Ocupação	100%		
	Classificação	AA	CLE – Centro Logístico Embu <ul style="list-style-type: none"> 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 	
	Localização	Embu das Artes, São Paulo		
	ABL Total (m²)	66.521		
	WALE	2,96 anos		
	Ocupação	84%		

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

- (ii) O portfólio denominado P1 está acabado e pronto, possui *Cap Rate* de aquisição aproximado de 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento), *YoC* de aquisição aproximado de 11,2% (oito inteiros e noventa centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 54 mil m² (noventa e cinco mil metros quadrados). O portfólio são dois galpões sendo que cada possui apenas um locatário e não possui vacância física, visto que foram um galpão BTS (*Built to Suit*), desenvolvido para o locatário. A operação de securitização possui taxa de remuneração 9,19% (nove vírgula dezenove centésimos por cento), e uma correção monetária pelo IPCA.

5.2. Ativos para Desenvolvimento

A seguir, estão listados os ativos para desenvolvimento que a Administradora: (i) adquiriu com recursos do caixa e/ou captados por meio de outras Emissões; e (ii) está negociando com exclusividade ou está em fase de diligência e que poderão ser adquiridos utilizando-se parte dos recursos do caixa do Fundo e/ou recursos da 9ª Emissão:

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 ²	41 mil m ²
Localização	Sudeste	Nordeste	Nordeste
Status do desenvolvimento	Terraplanado	Projeto aprovado	Projeto aprovado

Fonte: CSHG.

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

- (i) O desenvolvimento denominado HGLG Itupeva G300/G400, é um terreno já terraplanado que já é propriedade do Fundo, o qual possui um valor execução de obra remanescente de aproximado de R\$ 275 milhões (duzentos e setenta e cinco milhões), *Cap Rate* aproximado de R\$ 10,9% (dez inteiros e noventa centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 147 mil m² (cento e quarenta e sete mil metros quadrados). O aluguel previsto para o desenvolvimento é de R\$ 23,0 (vinte e três reais) por metro quadrado.
- (ii) O desenvolvimento denominado D1 já possui projeto aprovado, valor de custo total de aproximadamente R\$ 250 milhões (duzentos e noventa e dois milhões), *Cap Rate* aproximado de 12,70% (doze inteiros e setenta centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 144 mil m² (cento e quarenta e quatro mil metros quadrados). O desenvolvimento inclui 3 (três) fases, sendo que a primeira fase possui valor de R\$ 75 milhões, *Cap Rate* aproximado de 11,2% (onze inteiros e vinte centésimos por cento) e área bruta locável de aproximadamente 37 mil m² (trinta e sete mil metros quadrados) (“D1-F1”). O aluguel previsto para o desenvolvimento é de R\$ 25,0 (vinte e cinco reais) por metro quadrado enquanto o tempo de obra estimado é de 12 (doze) meses.
- (iii) O desenvolvimento denominado D2 já possui projeto aprovado, valor de custo total de aproximadamente R\$ 95 milhões (duzentos e noventa e dois milhões), *Cap Rate* aproximado de 10,60% (dez inteiros e sessenta centésimos por cento) e área bruta locável total de aproximadamente 41 mil m² (quarenta e um mil metros quadrados). O aluguel previsto para o desenvolvimento é de R\$ 23,0 (vinte e três reais) por metro quadrado, enquanto o tempo de obra estimado é de 12 (doze) meses.

Vale ressaltar que cada desenvolvimento acima possui um parceiro imobiliário com histórico de desenvolvimento em diversos ativos nas regiões os quais atuam. A tese de desenvolvimento do Fundo está pautada nas seguintes diretrizes:



Fonte: CSHG. *Players*: parceiros imobiliários

5.3. Lista dos ativos em negociação

No quadro abaixo, há informações resumidas de outros conjuntos de ativos, cuja negociação encontra-se em estágio menos avançado, quando comparado ao cenário dos ativos acima mencionados.

A tabela acompanha a ordem cronológica de uma negociação imobiliária de **ativos prontos**, sendo que os números definidos como (i) “Em negociação” indicam o total de negócios estão em fase de negociações comerciais; e (iii) “Em diligência/ período de exclusividade” indicam as negociações em fase mais avançada, supramencionadas:

	Em negociação	Em diligência/ período de exclusividade
Volume financeiro	R\$ 4 bilhões	R\$ 1,3 bilhão
Cap Rate	9,0% a 12%	8,9% a 10,7%

Fonte: CSHG.

A tabela acompanha a ordem cronológica de uma negociação imobiliária de **ativos para desenvolvimento**, sendo que os números definidos como (i) “Em negociação” indicam o total de negócios estão em fase de negociações comerciais;

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

(ii) “Em andamento” indicam o total de negócios tem-se um acordo de exclusividade assinado, nos quais já há um andamento concreto em relação ao desenvolvimento.

	Em negociação	Em andamento
Volume financeiro	R\$ 2 bilhões	R\$ 647 milhões ²
Cap Rate	10,0% a 13%	10,6% a 12,7%

Fonte: CSHG.

6. Metodologia para avaliação econômico-financeira de Imóvel

A avaliação dos imóveis utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4, o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indexação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Fonte: CSHG

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

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

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
(para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Fonte: CSHG

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresas de avaliação profissional independentes, a fim de confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.

7. Metodologia e premissas consideradas para análise de viabilidade da 9ª Emissão

O Estudo também leva em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos três anos com data base no momento da integralização dos recursos advindos da 9ª Emissão.

A análise considera o resultado atual do Fundo, fruto das receitas e despesas prévias à realização da 9ª Emissão (**Resultado Atual**), assim como o resultado esperado com os recursos advindos da emissão (**Resultado Complementar**). Desta forma, é possível analisar a projeção do resultado do Fundo previamente e após realizada a 9ª Emissão (**Resultado Consolidado**).

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

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

7.1. Premissas Macroeconômicas

- (i) Quando aplicável, foi considerado CDI líquido ao ano de 10,0% (dez por cento);
- (ii) Quando aplicável, indexadores de inflação ao ano foram considerados 6,0% (seis por cento);

7.2. Premissas de Receitas

7.2.1.Receita Imobiliária Atual (empreendimentos da atual Carteira Imobiliária do Fundo)

Para projeção das receitas operacionais auferidas pelo recebimento dos aluguéis do Fundo no período projetado, foram consideradas as informações advindas dos contratos de locação vigentes, assim como aluguéis obtidos por meio de pesquisas de empresas especializadas de mercado. Ressaltamos que na projeção das receitas das locações não foi considerado nenhum ganho real, com revisão do valor dos contratos, assim como foi considerada a taxa de vacância atual e esperada do Fundo considerando as negociações em andamento, de acordo com (i) as medidas adotadas pela Administradora na gestão ativa dos locatários; (ii) as negociações atualmente em curso - relacionadas à prevenção de vacância, (iii) as negociações já realizadas ou em curso, bem como estratégias adotadas em relação à reciclagem do *portfólio* do Fundo.

7.2.2.Outras Receitas

Neste item foram consideradas as receitas advindas (i) do lucro da venda de imóveis anunciadas anteriormente ou negociações em curso pela Administradora e possuem parcela de receitas a serem recebidas e (ii) da parcela dos recursos do Fundo não alocadas em imóveis, direcionadas para instrumentos de investimento, em conformidade com o Artigo 6º do Regulamento que dispõe sobre a política de investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas. Neste Estudo considerou-se que, uma vez investidos os recursos da Oferta em empreendimentos imobiliários, a parcela alocada em fundos de renda fixa e demais valores mobiliários com lastro imobiliário e liquidez compatível com o disposto no Regulamento permanecerá nos níveis atuais.

7.2.3.Receitas dos novos empreendimentos imobiliários

A estimativa das receitas provenientes dos ativos a serem incorporados pela carteira do Fundo com os recursos advindos da 9ª Emissão foi realizada através da análise da rentabilidade esperada dos ativos imobiliários que atualmente estão em negociação pelo Fundo, levando em conta (i) os termos comerciais acordados até a data deste Estudo, (ii) a ocupação e valor de locação atual de cada empreendimento e (iii) os custos de transação que, por sua vez, diluem o retorno pelo investimento. Para os imóveis em desenvolvimento, além das condições já mencionadas foram consideradas curvas de absorção da nova área de estoque de acordo com as negociações vigentes e as médias de mercado de cada região.

Foi considerado que os investimentos nos novos empreendimentos imobiliários serão realizados de acordo com a política de investimentos do Fundo no mês de conclusão da 9ª Emissão ou de acordo com o cronograma físico-financeiro esperado de cada desenvolvimento.

7.3. Premissas de Despesas

7.3.1.Taxa de Administração

De acordo com disposto no Artigo 20 do Regulamento, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Ressaltamos que a emissão de novas cotas aumenta de forma proporcional à despesa com taxa de administração incorrida pelo Fundo.

7.3.2.Outras despesas

Baseando-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas de aproximadamente 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo. Esta estimativa compreende as seguintes despesas:

- (i) Custódia;
- (ii) B3;

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

- (iii) Anbima;
- (iv) CBLC;
- (v) Taxa de Fiscalização da CVM;
- (vi) Taxas B3;
- (vii) Avaliação e Inspeção de Imóveis;
- (viii) Auditoria;
- (ix) Publicações;
- (x) Advogados;
- (xi) Outros.

8. Viabilidade da Oferta

8.1. Antes e depois da 9ª Emissão da captação total.

Simulou-se nominalmente os principais indicadores do Fundo após a completa alocação dos recursos, considerando as premissas e metodologias explicadas nesse Estudo. É importante destacar que para os ativos em desenvolvimento foi considerada a completa locação utilizando as premissas mercadológicas destacadas no Estudo.

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

Fonte: CSHG e CRE Tool, sendo dados HGLG11 referentes a março de 2023. Resultado por cota recorrente: 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). Resultado por cota: considera todos as receitas e despesas. % de alavancagem: é o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido. ABL: abreviação de Área Bruta Locável. refere-se ao espaço total na parte interna que pode ser destinado à locação. Imóveis AA ou superior: classificação dos ativos segundo a plataforma CRE Tool. % do maior inquilino: refere-se a participação da receita de locação contrata do maior inquilino sobre a receita de locação total contratada. Imóveis no raio 30 km de SP: refere-se a participação em ABL dos ativos localizados até 30 km do centro de São Paulo SP.

Informações aqui expostas são interpretações e análises da Administradora.

* De acordo com o Fluxo de Caixa Projeto, descrito abaixo no Estudo.

8.2. Fluxo de Caixa Projetado da captação total

Projetou-se o Fluxo de Caixa Nominal a partir de julho de 2023 até o final de julho de 2026 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse Estudo. A tabela de projeção considera os próximos 3 (três) anos divididos anualmente.

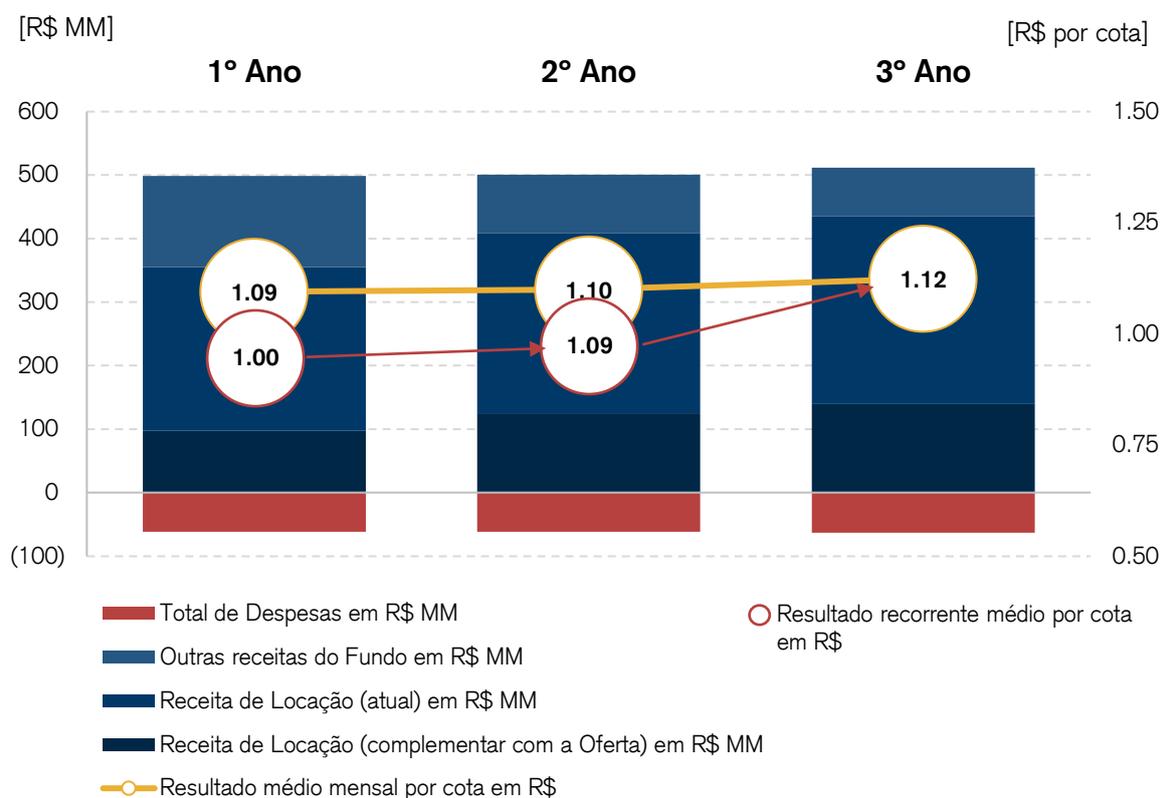
Neste cenário foi considerado os ativos em ordem de aquisição: GTLG11, P1, D1-F1 e D2.

	1º Ano	2º Ano	3º Ano
Receita de Locação (complementar com a Oferta) em R\$ MM	97,4	125,2	139,7

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

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
Total de Receitas em R\$ MM	498,5	500,6	511,8
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)
Total de Despesas em R\$ MM	(61,3)	(61,4)	(62,8)
Resultado em R\$ MM	437,3	439,2	449,0
Resulta médio mensal por cota em R\$	1,09	1,10	1,12

Fonte: CSHG, em março de 2023.



Fonte: CSHG, em março de 2023.

8.3. Cenário da captação mínima

No cenário da captação mínima de cotas de aproximadamente R\$ 30 milhões (trinta milhões de reais), não há mudanças uma mudança relevante no resultado do Fundo. Com isso, os recursos captados serão aplicados em ativos financeiros compatíveis com a Política de Investimento do Fundo.

8.4. Outros acréscimos de resultado possíveis.

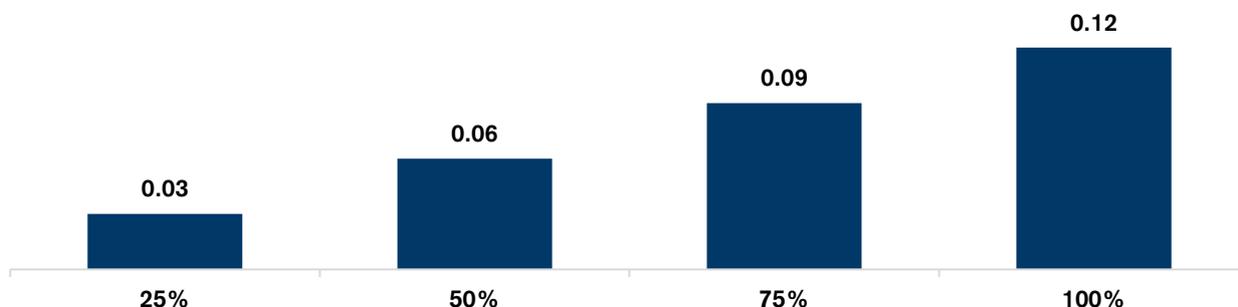
8.4.1. Potencial de locação do Fundo

Além dos cenários expostos acima, onde a projeção das receitas das locações não considerou movimentações não programadas no *portfólio* do Fundo, tais quais novos contratos de locação ou renegociação dos contratos atuais, há outras frentes de trabalho por meio das quais é possível gerar ganhos reais no resultado distribuível do Fundo, como redução da vacância, renegociações dos alugueis vigentes e/ou venda de ativos já detidos pelo Fundo.

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

Tendo como base as receitas de locação auferidas em regime caixa no mês de março de 2023, a vacância financeira do Fundo seria de 11,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento), se cada área vaga fosse locada de acordo com o último preço praticado. Para explicitar o impacto de um potencial ocupação, foram projetados no gráfico abaixo, quatro cenários de redução da vacância, considerando as ocupações de 100%, 75%, 50% e 25% da área vaga atual do Fundo:

■ **Resultado Potencial R\$ por cota**



Fonte: CSHG, em março de 2023.

9. Conclusões

A Oferta pública de cotas da 9ª Emissão está diretamente ligada ao andamento de negociações que a Administradora vem avaliando e realizando em nome do Fundo, de modo que tais negociações respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como incrementá-los no médio prazo tão logo os recursos sejam alocados nos empreendimentos imobiliários atualmente em negociação.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 9ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

São Paulo, 15 de maio 2023.

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

As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ainda, os valores mencionados neste Estudo foram arredondados e são, portanto, aproximados ao valor real. Ao investidor é recomendada a leitura do Regulamento, em especial os "Fatores de Risco" a que o Fundo está sujeito, antes de investir seus recursos.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor.

Alocações/ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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