

# CSHG Real Estate

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII

### 6ª Oferta Pública de Distribuição de Quotas do CSHG Real Estate FII

A área de Investimentos Imobiliários da **Credit Suisse Hedging-Griffo** iniciou suas operações há mais de oito 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 CSHG possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), varejo (shopping centers e centro de conveniência e serviços), logístico e industrial e recebíveis imobiliários. No fechamento de março de 2012, a carteira de investimentos administrada pela CSHG representava aproximadamente **R\$ 2,1 bilhões**, com participação em **55 empreendimentos** distintos.

Em maio de 2008, o **CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII** iniciou as operações com objetivo de auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente **Lajes Corporativas**.

Com o objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação e crescimento do Fundo, adequando-o às oportunidades do mercado imobiliário a Credit Suisse Hedging-Griffo anuncia a **6ª Oferta Pública de Distribuição de Quotas do CSHG Real Estate FII**.

(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhamentos dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 9, 10, 14 a 24 e 64 do Prospecto.

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**

## Características do Fundo



### **Público Alvo**

Investidores que buscam diversificação de risco na carteira de investimentos e complementaridade de retorno, pela alocação em ativos de renda com lastro real e horizonte de investimento de médio/longo prazo, porém com vantagens em relação ao investimento direto em imóveis.

### **Política de Distribuição de Rendimentos**

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

### **Negociação de Quotas**

As quotas do Fundo são listadas na BM&FBOVESPA sob o código HGRE11. (2)

### **Taxa de Administração**

1,0% ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

### **Comunicação com Investidores**

Informativos de Rentabilidade Mensal e Relatórios Gerenciais Mensais.

### **Base Legal**

O Fundo e a Oferta pública de distribuição de suas quotas são regulamentados pela Lei 8.668/93 e pelas Instruções CVM 472/08 e CVM 400/03.

### **Imposto de Renda**

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

## Histórico

O CSHG Real Estate FII iniciou as atividades em maio de 2008, quando finalizada a oferta pública de quotas da primeira emissão. Ainda em 2008 o Fundo concluiu a segunda emissão, atingindo um patrimônio líquido de pouco mais de R\$ 80 milhões. Entre outubro e novembro de 2009, em 25 dias úteis, foram distribuídas as quotas da terceira emissão, no volume de aproximadamente R\$ 80 milhões. Entre agosto e setembro de 2010, em 30 dias úteis, foi realizada a quarta emissão de quotas, no volume de aproximadamente R\$ 151 milhões. No segundo semestre de 2011 foi concluída a quinta emissão, com um valor captado aproximado de R\$ 160 milhões. Desta forma, com as cinco emissões já realizadas, o Fundo atingiu patrimônio contábil de pouco mais de R\$ 467 milhões. No mercado secundário da BM&FBOVESPA as quotas são negociadas sob o código HGRE11. No fechamento de março-12 o valor unitário da quota foi R\$ 1.679,00, representando valor de mercado do Fundo de R\$ 671.600.000.

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

Atualmente, a carteira de investimentos conta com participação em 24 empreendimentos distintos, dos quais 07 (Campus Pirituba, Ed. Paulista Star, Ed. Verbo Divino, Contax Alegria, Decathlon Praia Grande, Sercom Taboão e Centro Empresarial Guaíba) são 100% de propriedade do Fundo e em outros 03 (Ed. Atrium IV, Centro Empresarial Dom Pedro e Ed. Roberto Sampaio Ferreira) o Fundo possui participação de pelo menos 25% das unidades.

Acreditando no potencial do mercado e com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, a CSHG aprovou em 02 de abril de 2012, em Assembléia Geral Extraordinária, a realização da Oferta Pública da 6ª Emissão de Quotas.

Os novos ativos serão adquiridos visando alcançar o patamar de rendimentos distribuídos de, pelo menos, R\$ 11,41 por cota, após a alocação da totalidade dos recursos nos empreendimentos imobiliários (conforme página 120 do Prospecto, em Estudo de Viabilidade e Critérios de Aquisição), o que representa uma rentabilidade mensal, em distribuição de rendimentos, de 0,71% para o quotista que exercer o direito de preferência e 0,70% para os demais investidores.<sup>(1)</sup>

(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhamentos dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. **Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 9, 10, 14 a 24, 44 e 122 do Prospecto.**

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**

## Características da Oferta Pública de Distribuição de Quotas da 6ª Emissão

**Início da Oferta:** 18/04/2012.

**Encerramento da Oferta:**

17/10/2012 (ou até a distribuição da totalidade das quotas emitidas).

**Quantidade de Quotas:** 200.000

**Valor da Quota:** R\$ 1.641,60, atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo, exceto na hipótese de exercício do direito de preferência de subscrição, em que o valor da quota é de R\$ 1.616,73.

**Volume Total da Emissão:**

R\$ 328.320.000,00

**Taxa de Estruturação e Distribuição:**

total de 2,5% do volume total da oferta, observando o total de 1% na hipótese de exercício do direito de preferência na subscrição.

**Investimento Mínimo:** 100 quotas.

**Subscrição e Integralização:** as quotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição, que ocorrerão nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês ao longo da Oferta ou em empreendimentos imobiliários, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis. Não são admitidas quotas fracionárias. Não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas de quotas.

**Direito de Preferência:** será garantido aos quotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição e integralização das quotas, na proporção da quantidade que possuíam em 02/04/2012 (data da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a Emissão), devendo tal direito ser exercido no prazo de 10 dias úteis contados da publicação do Anúncio de Início de Distribuição das quotas.

## Rentabilidade

As informações relacionadas ao Fundo e à carteira de investimentos contidas neste Material Publicitário leva em consideração os dados apurados no fechamento do mês de março-12. Para abranger cotistas de diferentes ocasiões, a tabela a seguir traz como referência o rendimento para valores distintos de cota: (i) R\$ 1.000,00 em 08/11/07, data e valor do início primeira emissão (mesma referência da segunda emissão do segundo semestre de 2008); (ii) R\$ 1.097,89 em 28/10/09, data e valor do início da terceira emissão; (iii) R\$ 1.177,48 em 18/08/10, data e valor do início da quarta emissão, (iv) R\$ 1.353,53 e R\$ 1.374,14 em 01/06/11 e 03/06/11, como referência aos cotistas do direito de preferência e demais investidores da quinta emissão, respectivamente; e (v) R\$ 1.295,00 em 01/04/11, como referência à aquisição da cota em mercado secundário há doze meses (abertura de abril-11).

O rendimento é calculado sobre o valor da cota e incorporado aos rendimentos acumulados. Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos. Dado que as cotas podem ser negociadas em Bolsa, também é indicado o lucro sobre cada referência (líquido da tributação de 20% sobre o ganho de capital).

O valor da cota no fechamento de março-12 foi de R\$ 1.679,00. O cálculo da rentabilidade global, contemplando renda mensal e ganho de capital, é realizado por meio da taxa interna de retorno para cada uma das cotas, que, para referência, é comparada ao CDI Líquido (com alíquota de 15%) acumulado no mesmo período. Com o intuito de avaliar a rentabilidade dos investidores que ingressaram nas emissões anteriores, a tabela abaixo traz como referência os valores de cota no exercício do direito de preferência e do restante da oferta.

Rentabilidade CSHG Real Estate FII	1ª e 2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão Direito de Preferência	5ª Emissão Demais Investidores	Mercado 12M
Data	08 Nov 07	28 Out 09	18 Ago 10	01 Jun 11	03 Jun 11	01 abr 11
Valor (R\$)	1,000.00	1,097.89	1,177.48	1,353.53	1,374.14	1,295.00
Renda (R\$) mar-12	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80	10.80
Renda (%) mar-12	1.08%	0.98%	0.92%	0.80%	0.79%	0.83%
Renda Acumulada (%)	39.27%	25.18%	16.45%	8.39%	8.26%	9.52%
Venda (R\$) 30-mar-12	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00	1,679.00
Ganho de Capital Líq.	54.32%	42.43%	34.07%	19.24%	17.75%	23.72%
TIR Líq. (Renda + Venda)	101.79%	74.06%	53.17%	27,82%	26,16%	36.54%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	17.05%	27.02%	30.47%	34,26%	32,52%	36.54%
Retorno em % CDI Líquido	204%	320%	337%	349%	331%	317%

Fonte: CSHG / Itaú / BM&FBovespa / Banco Central

(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhamentos dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. **Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 14 a 24 do Prospecto.**

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**



## Vantagens do Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário



### Acesso ao mercado imobiliário

Carteira de empreendimentos que não estariam ao alcance de investidores individuais.

### Ganhos de escala

Pequenos investidores obtêm condições semelhantes aos grandes (poder de negociação).

### Diversificação de investimentos

Diversificação de risco e baixa correlação com outras classes de ativos.

### Possibilidade de fracionar o investimento

é possível negociar parte do investimento no mercado secundário, o que dificilmente seria possível no investimento direto em imóveis.

### Gestão profissional

Instrumentos regulados (CVM) e fiscalizados e gerenciados por equipe profissional.

### Simplificação jurídica e tributária

O investidor não se preocupa com documentação, laudos, análises técnicas e de mercado, processos jurídicos, legais ou regulatórios.

### Benefícios fiscais

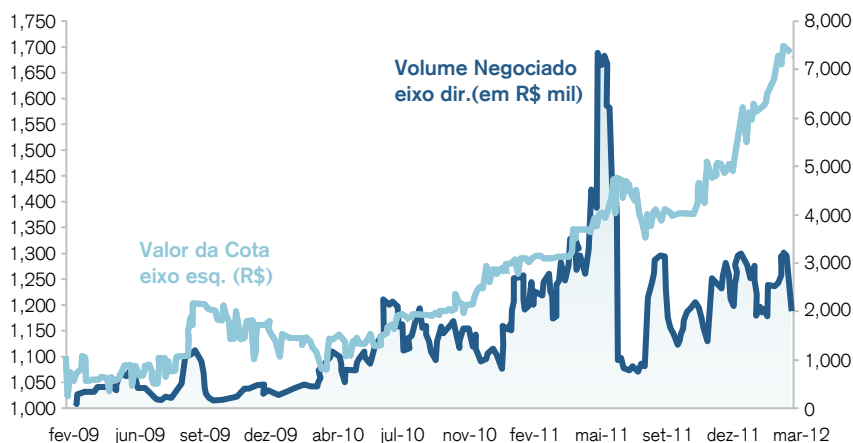
Os rendimentos imobiliários do Fundo são isentos de impostos e o cotista Pessoa Física possui isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos. <sup>(3)</sup>

### Liquidez

Possibilidade de negociação das cotas em Bolsa de Valores (BM&FBOVESPA). <sup>(2)</sup>

## Liquidez

As cotas podem ser negociadas na BM&FBovespa desde 11/02/09, sob o código HGRE11. O Fundo teve um giro de 6,2% do total das cotas nos últimos 12 meses, totalizando aproximadamente R\$ 31 milhões em volume negociado neste período.

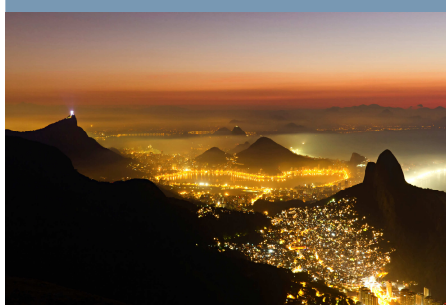


Fonte: CSHG / Itaú / BM&FBovespa / Banco Central

(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhamentos dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. **Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 14 a 24 do Prospecto.**

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**

Política de Investimentos <sup>(4)</sup>



**Objetivo**

Aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários com potencial geração de renda, predominantemente Lajes Corporativas, que devem representar no mínimo 51% dos investimentos imobiliários do Fundo.

**Localização Geográfica**

Região metropolitana de grandes cidades brasileiras, privilegiando as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

**Limites de Concentração**

Aplicação máxima de 25% do patrimônio do Fundo em um único imóvel.

**Características do Imóvel**

Imóveis prontos ou em construção com pelo menos 150 m<sup>2</sup> de área privativa, em bom estado de conservação.

**Outras Análises**

Características dos contratos de locação; histórico de locação do imóvel (vacância e inadimplência); possibilidade de valorização imobiliária do imóvel e da região; perfil do administrador predial e do condomínio; diversificação dos locatários e dos segmentos de atuação dos locatários.

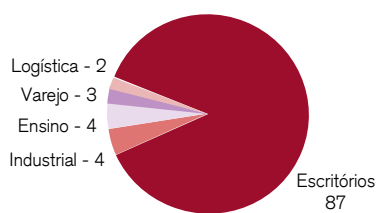
## Investimentos

O Fundo encerrou o mês de março de 2012 com 147 imóveis na carteira, localizados em 24 empreendimentos diferentes e totalizando participação em 131,4 mil m<sup>2</sup> de área privativa. O Fundo encerrou o mês de março de 2012 com a totalidade dos imóveis ocupados, representados por 82 contratos de locação diferentes.

Os gráficos a seguir demonstram a diversificação da carteira imobiliária do Fundo em percentual da receita gerada para o Fundo sob diferentes aspectos: tipologia e localização dos imóveis, locatários e tipologia dos contratos, índices de reajuste e ano de revisional dos contratos.

**Tipologia dos Imóveis**

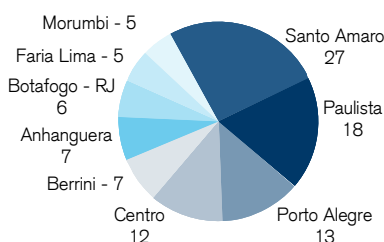
(em % da receita)



Fonte: CSHG

**Regiões**

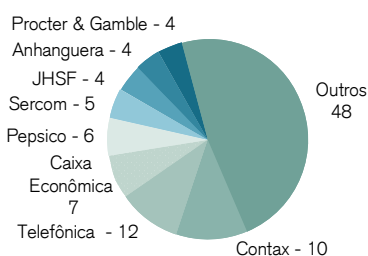
(em % da receita)



Fonte: CSHG

**Locatários**

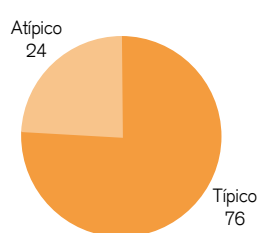
(em % da receita)



Fonte: CSHG

**Tipologia dos Contratos**

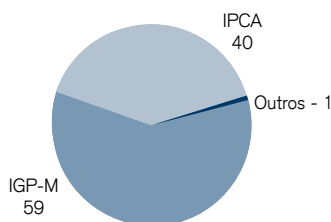
(em % da receita)



Fonte: CSHG

**Índice de Reajuste**

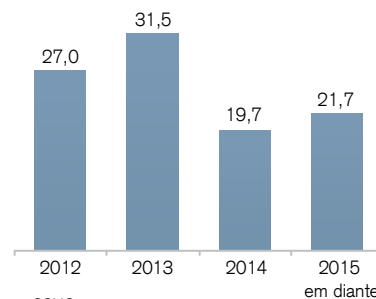
(em % da receita)



Fonte: CSHG

**Revisional dos Contratos**

(em % da receita)



Fonte: CSHG

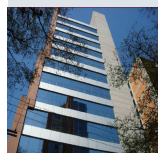
(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhamentos dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. **Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 14 a 24, 48 e 49 do Prospecto.**

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**

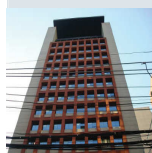
**Declaração de Inadequação:** o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Carteira de Investimentos Imobiliários.

## CSHG Real Estate - Carteira de Investimentos Imobiliários

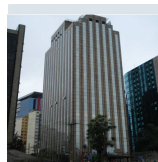
### Itaim / Vila Olímpia



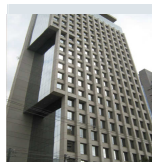
**Ed. Atrium III**  
Rua do Rócio 291  
Jardim Paulista (Vila Olímpia)  
920m<sup>2</sup> (04 Unidades)



**Ed. Atrium IV**  
Rua Helena 260  
Jardim Paulista (Vila Olímpia)  
1.380m<sup>2</sup> (14 Unidades)



**Ed. CBS**  
Av. Pres. Juscelino Kubitschek 48  
Jardim Paulista (Itaim)  
320m<sup>2</sup> (1 Unidade)



**Ed. Vila Olímpia Corporate Plaza**  
Rua São Tomé 86  
Jardim Paulista (Vila Olímpia)  
450m<sup>2</sup> (2 Unidades)

### Região da Berrini



**Ed. Brasilinterpart**  
Avenida das Nações Unidas 11.633  
Ibirapuera (Berrini)  
890 m<sup>2</sup> (4 Unidades)



**Ed. Igaratá**  
Rua Samuel Morse 74  
Ibirapuera (Berrini)  
420 m<sup>2</sup> (4 Unidades)



**Ed. Itamambuca**  
Rua Luigi Galvani 200  
Ibirapuera (Berrini)  
1.340m<sup>2</sup> (6 Unidades)



**Ed. Roberto Sampaio Ferreira**  
Rua Flórida 1.595  
Ibirapuera (Berrini)  
2.930m<sup>2</sup> (5 Unidades)

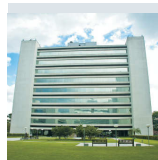
### Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi



**Centro Empresarial Transatlântico**  
Rua Verbo Divino 1.488  
Santo Amaro (Chácara Santo Antônio)  
1.580m<sup>2</sup> (3 Unidades)



**Ed. Verbo Divino**  
Rua Verbo Divino 1.661  
Santo Amaro (Chácara Santo Antônio)  
14.100m<sup>2</sup> (46 Unidades) – 100%



**Centro Empresarial de São Paulo**  
Av. Maria Coelho Aguiar 215  
Santo Amaro (Chácara Santo Antônio)  
11.380m<sup>2</sup> (4 Unidades)

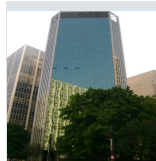


**Torre Park Tower**  
Avenida Magalhães de Castro 4800  
Morumbi  
1.481,96 m<sup>2</sup> (4 Unidades)

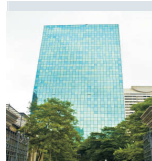
(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhes dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. **Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 14 a 24 e 33 a 43 do Prospecto.**

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**

## Região da Paulista



**Ed. Comendador Alberto Bonfiglioli**  
Avenida Paulista 1.048  
Bela Vista (Paulista)  
250m<sup>2</sup> (1 Unidade)



**Ed. Parque Cultural Paulista**  
Avenida Paulista 37  
Paraíso  
2.030m<sup>2</sup> (4 Unidades)



**Ed. Paulista Star**  
Alameda Campinas 1.070  
Jardim Paulista  
9.030m<sup>2</sup> (100%)

## Pirituba / Anhanguera



**Campus Pirituba**  
Av. Raimundo Pereira Magalhães 3.305  
Pirituba (Pirituba)  
14.970m<sup>2</sup> (100%)

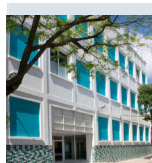


**Centro Logístico Anhanguera**  
Rodovia Anhanguera, Km 15  
Pirituba (Anhanguera)  
3.630m<sup>2</sup> (03 Unidades)

## Região da Faria Lima



**Centro Empresarial Mario Garnero**  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.000  
Pinheiros (Faria Lima)  
3.650m<sup>2</sup> (5 Unidades)



**Contax Alegria**  
Rua Alegria 96  
Brás  
19.050 m<sup>2</sup> (100%)

## Região Metropolitana de São Paulo



**Sercom Taboão**  
Rua José Mari 80  
Taboão da Serra  
10.370 m<sup>2</sup> (100%)



**Centro Empresarial Dom Pedro**  
Rodovia D. Pedro I, Km 73  
Atibaia  
14.100m<sup>2</sup> (70%)

(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhamentos dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. **Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 14 a 24 e 33 a 43 do Prospecto.**

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**

## Litoral de São Paulo



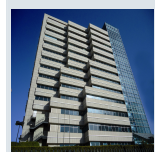
**Decathlon Praia Grande**  
Av. Ayrton Senna da Silva 333  
Praia Grande  
4.250 m<sup>2</sup> (100%)

## Região do Botafogo, Rio de Janeiro



**Torre Rio Sul**  
Lauro Muller 116  
Botafogo  
2166 m<sup>2</sup> (11 Unidades)

## Porto Alegre, Rio Grande do Sul



**Centro Empresarial Guaíba**  
Av. Dolores Alcaraz Caldas 90  
Porto Alegre  
10.600 m<sup>2</sup> (100%)

(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhes dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. **Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 14 a 24 e 33 a 43 do Prospecto.**

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**



## Prospecto e Regulamento

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da Emissão não implicam, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua instituição administradora, de sua política de investimentos, do empreendimento que constituir seu objeto ou, ainda, das cotas a serem distribuídas. O Prospecto e Regulamento do Fundo estão disponíveis para os investidores no endereço da Credit Suisse Hedging-Griffo, bem como podem ser consultados na Internet em [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) (na página principal, clicar em “Clientes Private” e depois em “Investimentos Imobiliários”) ou [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (seção “Fundos de Investimento”).

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

**Endereço Comercial:** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830

Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim São Paulo / SP – CEP: 04543-900

**CNPJ/MF:** 61.809.182/0001-30

### Diretor responsável pela administração do Fundo:

**Nome:** André Luiz de Santos Freitas

**Telefone:** 55 11 3704-8600

**Fac-símile:** 55 11 3704-8525

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

### Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: Alexandre A. L. Machado

Telefone: 55 11 3704-8600

Fac-símile: 55 11 3704-8525

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

### Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111

2º, 3º, 5º 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares – Centro

CEP 20050-901

Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010

São Paulo – SP – Brasil

Telefone: 55 11 2146-2000

(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhamentos dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. **Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 14 a 24 e 33 a 43 do Prospecto.**

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**

## Fatores de risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas, bem como outras informações, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. Os riscos relacionados abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” do Prospecto do Fundo para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas cotas.

**Risco de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta** - caso não seja subscrita a quantidade mínima de subscrição relativa à 6ª Emissão até o final do prazo de subscrição da presente Oferta, a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

**Risco de o Fundo Ser Genérico** - o Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar um empreendimento imobiliário para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, sem prévia anuência dos cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem nos “Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade”.

**Risco de Liquidez** - Os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os Fundos de Investimento Imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo** - conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Todavia, para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas. Além disso, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

**Risco de Concentração da Carteira do Fundo** - o Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição dos empreendimentos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em Assembleia Geral e autorizadas pela CVM, visando permitir que o Fundo possa adquirir referidos empreendimentos imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos empreendimentos imobiliários pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de empreendimentos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os empreendimentos imobiliários a serem adquiridos, preferencialmente “Lajes Corporativas”, estarão sempre locadas ou arrendadas.

**Risco de Crédito** - os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários. Assim, por todo tempo em que o empreendimento imobiliário estiver locado ou arrendado, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

**Risco de Desapropriação** - há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**Risco de Sinistro** - no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

**Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos ou Conjuntura Macroeconômica - Política Governamental e Globalização** - o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito,

(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhamentos dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. **Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 14 a 24 e 60 a 63 do Prospecto.**

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**

portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

**Risco Tributário** - o Risco Tributário pode ser definido como o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando os Fundos de Investimento Imobiliários ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários** - propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

**Informações Contidas No Prospecto** - o Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes do Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

**Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo** - os empreendimentos imobiliários que irão compor o Patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas do Fundo.

**Risco Relativo à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários** - os imóveis que irão compor o Patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e a obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos.

**Riscos Relativos a Questões Ambientais e Urbanísticas** - Os empreendimentos imobiliários que compõem e irão compor o Patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes a: (i) Legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, contaminação de solo e eventuais responsabilidades daí advindas; (ii) Mudanças climáticas; e (iii) Conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, aprovação de projetos de construção e/ou modificativos, e suas eventuais conseqüências.

## O PRESENTE INFORMATIVO CONSISTE EXCLUSIVAMENTE EM MATERIAL PUBLICITÁRIO. LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Atendimento a Clientes - DDG: 0800 558 777 - e-mail: [faleconosco@cshg.com.br](mailto:faleconosco@cshg.com.br)  
Ouvidoria - DDG: 0800 77 20 100 - e-mail: [ouvidoria@cshg.com.br](mailto:ouvidoria@cshg.com.br)

(1) Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhamentos dos produtos constam no Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponíveis no endereço eletrônico [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br). (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. **Última atualização 23/04/2012. As informações acima estão disponíveis na página 14 a 24 e 60 a 63 do Prospecto.**

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, E O REGULAMENTO DO FUNDO**