

CSHG Real Estate

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Agosto de 2010



Material Publicitário

A área de **Investimentos Imobiliários** da **Credit Suisse Hedging-Griffo** iniciou suas operações há mais de sete 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 residencial, comercial (escritórios e imóveis corporativos), varejo (shopping centers e centro de conveniência e serviços), e recebíveis imobiliários. A carteira de investimentos administrada pela CSHG representa aproximadamente **R\$ 550 milhões**, com participação em 36 empreendimentos distintos.

Em maio de 2008 o **CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“CSHG Real Estate FII”) iniciou suas operações, com expectativa de atingir R\$ 300 milhões em investimentos imobiliários. O objetivo do Fundo é auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente **Lajes Corporativas**.

CSHG Real Estate FII – 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.

Taxa de Performance: não há.

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%.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 13 a 30 do Prospecto.

Atendimento a Clientes pelo telefone 0800 558 777 ou pelo e-mail: faleconosco@cshg.com.br

Ouvidoria Credit Suisse Hedging-Griffo – Entre em contato pelo telefone 0800 77 20 100, pelo email ouvidoria@cshg.com.br, ou pelo site www.cshg.com.br

Com o objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do crescimento do Fundo e adequá-lo às oportunidades do mercado – advindas do bom momento do mercado imobiliário e das oportunidades de investimentos geradas pela recente crise de liquidez global – a Credit Suisse Hedging-Griffo anuncia a estruturação da **4ª Oferta Pública de Distribuição de Quotas do CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário - FII.**

Características da Oferta Pública de Distribuição de Quotas da 4ª Emissão

Início da Oferta: 04/08/2010.

Encerramento da Oferta: 31/01/2011

(ou até a distribuição da totalidade das quotas emitidas).

Quantidade de Quotas: 130.000.

Valor da Quota: R\$ 1.177,48, 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\$ 1.160,08.

Volume Total da Emissão: R\$ 150.810.400,00.

Investimento Mínimo: 100 quotas.

Subscrição e Integralização: à vista, em moeda corrente nacional ou em empreendimentos imobiliários, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis. Não são admitidas quotas fracionárias.

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 12/07/2010 (data da Assembléia 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.

Expectativa de Rendimento: O Fundo busca atingir a estabilização de seus rendimentos distribuídos em pelo menos R\$ 9,70 por quota assim que alocar os recursos da emissão em ativos imobiliários.

CSHG Real Estate FII – Rentabilidade

Distribuição Mensal de Rendimentos: a rentabilidade do Fundo sobre o valor de emissão da quota (R\$ 1.000,00), considerando apenas os rendimentos mensais, foi de **107% do CDI líquido** (considerando alíquota de Imposto de Renda de 15%) desde o início do fundo até o encerramento de julho de 2010, considerando que os rendimentos distribuídos são isentos de Imposto de Renda. ⁽³⁾

Liquidez: as quotas do CSHG Real Estate FII podem ser negociadas na BM&FBOVESPA desde 11/02/2009, sob o código HGRE11. O Fundo teve um giro de 6,9% do total de suas quotas desta data até 30/07/2010.

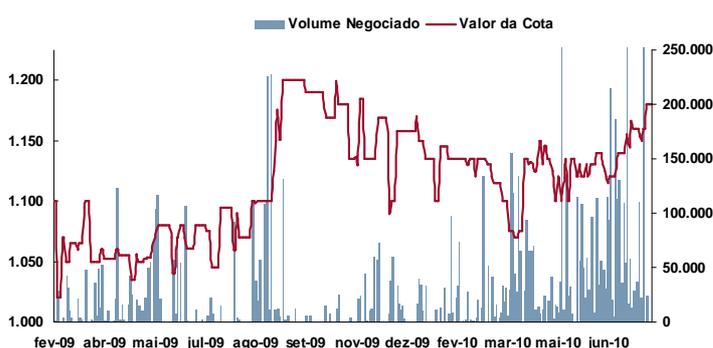
Rentabilidade Global: um quotista hipotético que comprou a quota em 08/11/2007 pelo valor de emissão de R\$ 1.000,00 e a vendeu na BM&FBOVESPA em 30/07/2010 por R\$ 1.180,00 obteve uma taxa de retorno global equivalente a **132% do CDI Líquido** de Imposto de Renda (alíquota de 15%) no período, enquanto que um quotista que comprou a quota no mercado secundário há 12 meses, em 03/08/2009, por R\$ 1.070,00 obteve uma taxa de retorno global equivalente a **242% do CDI Líquido**, considerando que o ganho de capital é tributado em 20% e os rendimentos mensais são isentos. ⁽³⁾

Rentabilidade Global

Rentabilidade CSHG Real Estate FII		jul-10		
Referência	1ª e 2ª Emissão	3ª Emissão	Mercado 12M	
Data	08 nov 07	28 out 09	03 ago 09	
Valor	1.000,00	1.097,89	1.070,00	
Renda (R\$) jul-10	R\$ 9,00	R\$ 9,00	R\$ 9,00	
Renda (%) jul-10	0,90%	0,82%	0,84%	
Renda Acumulada	19,90%	7,54%	9,32%	
Venda 30 jul 10	R\$ 1.180,00	R\$ 1.180,00	R\$ 1.180,00	
Ganho de Capital Líq.	14,40%	5,98%	8,22%	
TIR Líq. (Renda + Venda)	35,61%	N/A	18,28%	
x CDI Líquido	132%	N/A	242%	

Fonte: CSHG / Banco Central / BM&FBOVESPA

Valorização da Quota e Volume Negociado



Fonte: CSHG / CVM / BM&FBOVESPA

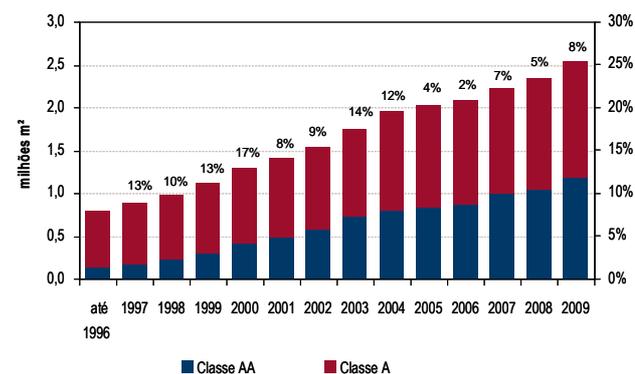
As informações acima estão disponíveis nas páginas 6 a 10 do Prospecto.

Panorama do Mercado de Escritórios

Oferta

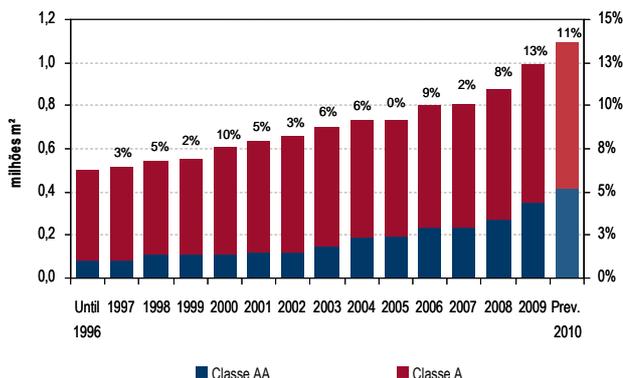
Ao longo dos últimos anos, o **crescimento médio anual** no estoque de imóveis corporativos de alto padrão (classes A e AA) em São Paulo e no Rio de Janeiro foi de **9% e 6%**, respectivamente, de acordo com o relatório setorial de junho de 2010 da empresa Jones Lang LaSalle. Assim, o **estoque total** de imóveis desta tipologia disponível no mercado de escritórios e imóveis corporativos nestas praças atingiu **3,5 milhões de m²** ao final de 2009. O crescimento reportado na evolução do estoque de imóveis corporativos nestas cidades mostra uma tendência de alta, conforme demonstra o gráfico abaixo.

Evolução no Estoque – São Paulo



Fonte: Jones Lang LaSalle

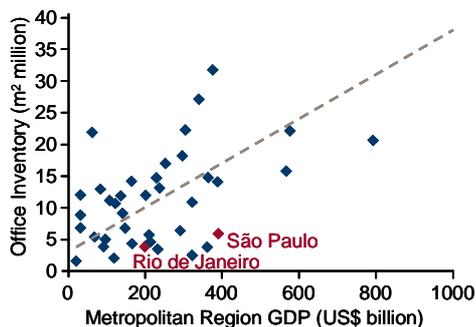
Evolução no Estoque – Rio de Janeiro



Fonte: Jones Lang LaSalle

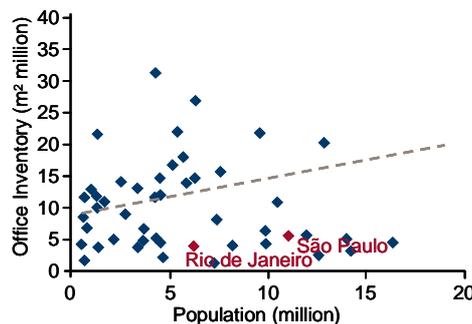
Paralelamente, os gráficos abaixo, que relacionam o estoque de imóveis corporativos com população e produto interno bruto de grandes centros urbanos mundiais, demonstram que São Paulo e Rio de Janeiro possuem uma relação substancialmente inferior comparadas com outras metrópoles. Assim, ainda há espaço para o desenvolvimento de novos empreendimentos ao longo dos próximos anos.

Estoque de Escritórios vs. PIB – Centros Urbanos



Fonte: Colliers, Banco Mundial e CSHG

Estoque de Escritórios vs. População – Centros Urbanos



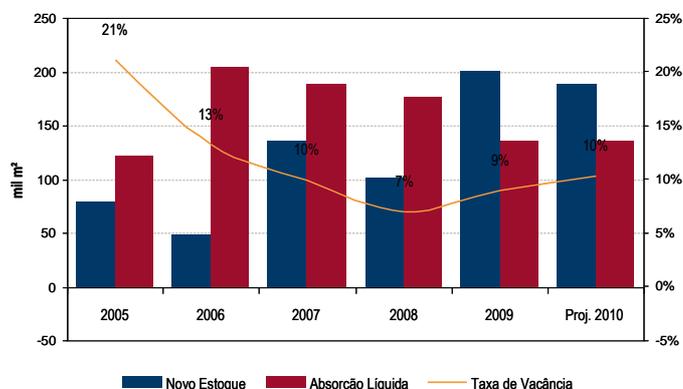
Fonte: Colliers, Banco Mundial e CSHG

Demanda

O crescimento auferido na demanda por imóveis corporativos de alto padrão (classe A e AA) foi bastante expressivo ao longo dos últimos anos. Desse modo, mesmo considerando o crescimento registrado no lado da oferta, a taxa de vacância de imóveis de escritórios em São Paulo e no Rio de Janeiro reduziu-se nos últimos anos, além da absorção líquida positiva reportada no mesmo período.

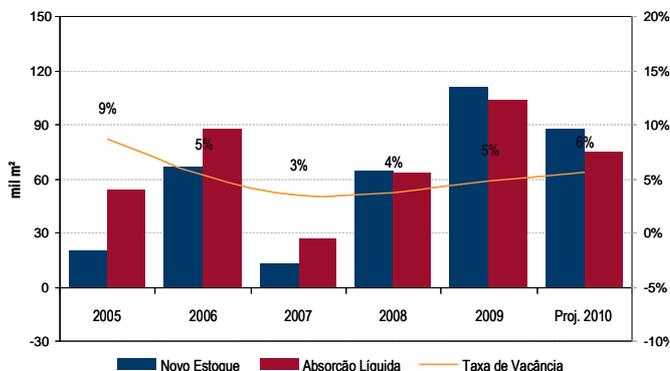
Panorama do Mercado de Escritórios

Absorção Líquida e Vacância – São Paulo



Fonte: Jones Lang LaSalle

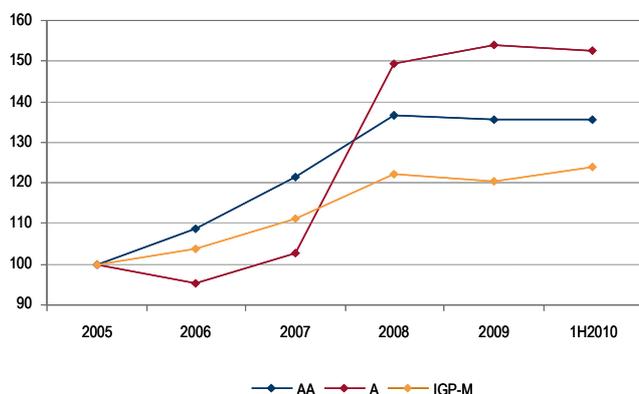
Absorção Líquida e Vacância – Rio de Janeiro



Fonte: Jones Lang LaSalle

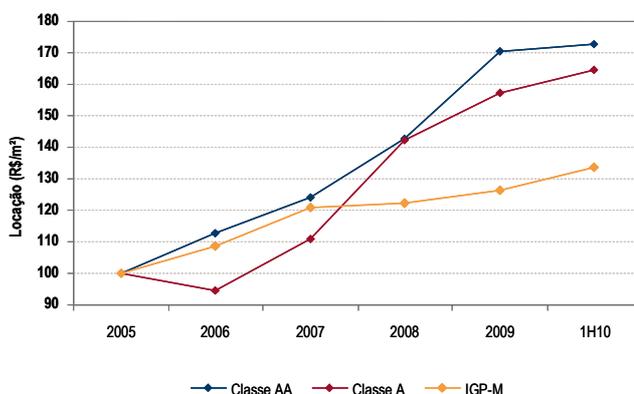
Adicionalmente, o crescimento da demanda acarretou na tendência recente de alta nos níveis de preços de locação praticados em imóveis desta tipologia em São Paulo e no Rio de Janeiro ao longo dos últimos anos, conforme gráficos abaixo:

Índice dos Preços de Locação – São Paulo



Fonte: Jones Lang LaSalle

Índice dos Preços de Locação – Rio de Janeiro



Fonte: Jones Lang LaSalle

Conclusão

Apesar da crescente oferta no estoque de imóveis corporativos registrada nos últimos anos nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, o crescimento na demanda, somado ao relativo baixo estoque de imóveis desta tipologia, faz com que o mercado de imóveis corporativos continue apresentando atrativas oportunidades de investimentos.

CSHG Real Estate FII – Investimentos

Processo de Originação

Em um período de dois anos, o fundo analisou 656 oportunidades, das quais 336 foram levadas para discussão no Comitê de Investimentos, resultando em cerca de 34 negociações e 28 processos concluídos.



Gestão Ativa

O processo de gestão ativa do CSHG Real Estate FII vem agregando valor ao Fundo por meio da **renovação contínua de sua carteira** imobiliária; da realização de **operações estruturadas** (aquisição e liquidação da SPE, Sale Lease Back); da **participação expressiva** do Fundo em diversos **empreendimentos imobiliários**; compra, reforma e posterior locação; dentre outras práticas.

CSHG Real Estate FII – Política de Investimentos ⁽⁴⁾

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.

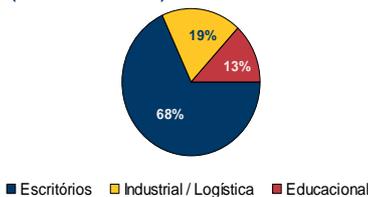
Características do Imóvel: imóveis prontos ou em construção com pelo menos 150 m² de área privativa, em bom estado de conservação.

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.

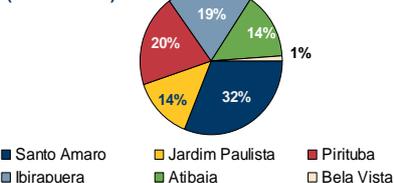
Diversificação

O CSHG Real Estate FII encerrou julho de 2010 com aproximadamente R\$ 156 milhões investidos em **104 imóveis**, em **18 empreendimentos imobiliários distintos**. Com o objetivo de diluir o risco das operações, a carteira imobiliária está distribuída em diferentes regiões e em imóveis de tipologias distintas, com **58 mil m² de área privativa** locados para empresas de diferentes setores.

Tipologia (% dos investimentos)



Geográfica (% da Receita)



Atividade do Locatário (% da Receita)



Carteira de Investimentos Imobiliários**Ed. Atrium III**

Rua do Rócio 291
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
920 m2 (04 Unidades)

**Ed. Atrium IV**

Rua Helena 260
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
1.380 m2 (14 Unidades)

**Ed. Brasif**

Rua Luigi Galvani 146
Ibirapuera (Berrini)
640 m2 (02 Unidades)

**Ed. Brasilinterpart**

Avenida das Nações Unidas 11.633
Ibirapuera (Berrini)
890 m2 (04 Unidades)

**Campus Pirituba**

Av. Raimundo Pereira Magalhães 3.305
Pirituba (Pirituba)
14.970 m2 (100%)

**Ed. CBS**

Av. Pres. Juscelino Kubitschek 48
Jardim Paulista (Itaim)
320 m2 (01 Unidade)

**Centro Logístico Anhanguera**

Rodovia Anhanguera Km 15
Pirituba (Anhanguera)
3.630 m2 (03 Unidades)

**Ed. Comendador Alberto Bonfiglioli**

Avenida Paulista 1.048
Bela Vista (Paulista)
250 m2 (01 Unidade)

**Centro Empresarial Dom Pedro**

Rodovia D. Pedro I Km 73
Atibaia
14.100 m2 (70%)

**Ed. Funchal**

Rua Funchal 411
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
110 m2 (01 Unidade)

**Ed. Igaratá**

Rua Samuel Morse 74
Ibirapuera (Berrini)
420 m2 (04 Unidades)

**Ed. Itamambuca**

Rua Luigi Galvani 200
Ibirapuera (Berrini)
1.340 m2 (06 Unidades)

**Centro Empresarial Mario Garnero**

Avenida Brigadeiro Faria Lima 2.000
Pinheiros (Faria Lima)
3.650 m2 (05 Unidades)

**Ed. Roberto Sampaio Ferreira**

Rua Flórida 1.595
Ibirapuera (Berrini)
2.930 m2 (05 Unidades)

**Centro Empresarial Transatlântico**

Rua Verbo Divino 1.488
Santo Amaro (Chácara Santo Antônio)
1.580 m2 (03 Unidades)

**Condomínio Ufficio Olympia**

Rua Funchal 551
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
200 m2 (01 Unidade)

**Ed. Verbo Divino**

Rua Verbo Divino 1.661
Santo Amaro (Chácara Santo Antônio)
9.730 m2 (46 Unidades) – 69%

**Ed. Vila Olímpia Corporate Plaza**

Rua São Tomé 86
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
450 m2 (02 Unidades)

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 quotas 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 (na página principal, clicar em Clientes Private e depois em Investimentos Imobiliários) ou 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

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

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 3233-8686

São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010
São Paulo – SP – Brasil
Telefone: 55 11 3554-8686

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 quotas. **Risco de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta** - caso não seja inscrita a quantidade mínima de subscrição relativa à 4ª Emissão até o final do prazo de subscrição da presente Oferta, a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas 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 quotistas, 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 quotas, os titulares de quotas de Fundos de Investimento Imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as quotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. **Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo** - conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único quotista. 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 quotas 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 quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das quotas do Fundo, passando tal quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos quotistas 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 quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas 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) quotistas. **Risco de Concentração da Carteira do Fundo** - o Fundo destinará os recursos

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

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 Assembléia 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 quotistas 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, 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 conseqüente distribuição de rendimentos aos quotistas 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 quotistas 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 quotistas 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 Integrandos 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 quotistas 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.

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

(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. (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (3) A isenção de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos é concedida a pessoas físicas somente se o Fundo de Investimento Imobiliário possuir no mínimo 50 quotistas, a aplicação de cada cotista inferior a 10% do Patrimônio Líquido do Fundo, e se as quotas forem exclusivamente negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. (4) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. * Declaração de Inadequação: o investimento em quotas 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 quotas 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 quotas, sendo que os seus quotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 35 a 38 do Prospecto.