CREDIT SUISSE

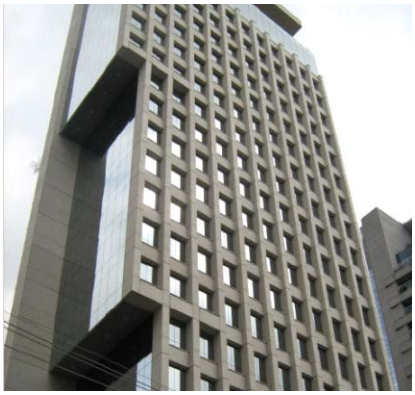
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Material Publicitário
Leia o prospecto antes de aceitar a oferta

CSHG Real Estate

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Outubro de 2009



Material Publicitário

A Área de **Investimentos Imobiliários** da **Credit Suisse Hedging-Griffo** iniciou suas operações há mais de seis 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.

As boas perspectivas para a atividade econômica no país, aliadas às oportunidades de investimento em ativos reais, levou a Credit Suisse Hedging-Griffo a estruturar seu quarto produto, o **CSHG Real Estate FII**, que teve início de funcionamento em maio de 2008, com expectativa de atingir R$ 300 milhões em investimentos imobiliários.

O Fundo tem como principal objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente **Lajes Corporativas**. Após a realização de duas emissões de quotas, o Fundo possui atualmente valor de mercado de aproximadamente **R$ 96 milhões*** e investimentos em **44 empreendimentos imobiliários** que totalizam **27,7 mil m²** de área privativa locável.

* Fonte: BM&FBOVESPA

Características da Oferta Pública de Distribuição de Quotas da 3ª Emissão

Início da Oferta: 15/10/2009

Encerramento da Oferta: 13/04/2010
(ou até a distribuição da totalidade das quotas emitidas).

Quantidade de Quotas: 70.000.

Valor da Quota: R$ 1.097,89, a ser atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, a partir da data da primeira integralização.

Volume Total da Emissão: R$ 76.852.300,00.

Investimento Mínimo: 100 quotas.

Subscrição e Integralização: à vista, em moeda corrente nacional. 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 01/09/2009 (data de encerramento do processo de Consulta Formal que aprovou a emissão), devendo tal direito ser exercido no prazo de dez dias úteis contados da publicação do anúncio de início de distribuição pública de quotas.

A CONCESSÃO DO REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS QUOTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

CSHG Real Estate FII - Características

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 são listadas na BM&FBOVESPA sob o código HGRE11. (2)

Comunicação com Investidores: Informativo de Rentabilidade Mensal e Relatório Gerencial Trimestral.

Taxa de Administração: 1,0% ao ano, calculada sobre o valor contábil total das quotas do Fundo.

Taxa de Performance: não há.

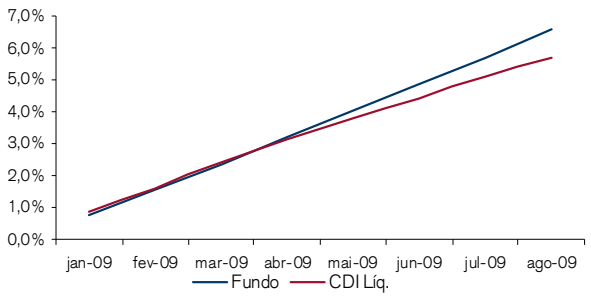
Base Legal: o Fundo e a Oferta pública de distribuição de suas quotas são regulamentados pela Lei 8.668/93 e pelas Instruções CVM 472/08 e CVM 400/03.

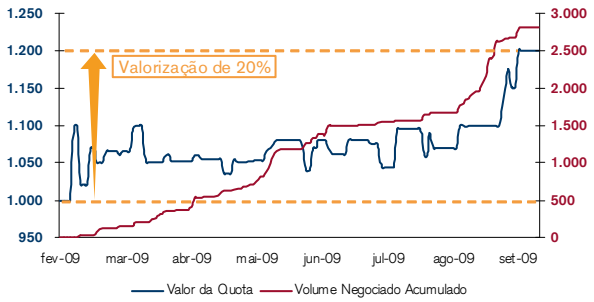
Imposto de Renda: os investimentos imobiliários do Fundo são isentos de impostos conforme a Lei 9.779/99. Investidores pessoas físicas são isentos de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo conforme a Lei 11.196/05.(3) No momento da venda da quota no mercado secundário, a alíquota incidente sobre o ganho de capital obtido é de 20%.

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 115% do CDI líquido (considerando alíquota de Imposto de Renda de 15%) no acumulado de 2009 até o encerramento de agosto, 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 3,2% do total de suas quotas desta data até 10/09/2009.





Fonte: CSHG / BACEN / BM&FBOVESPA

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 10/09/2009 por R$ 1.200,00 obteve uma taxa de retorno global equivalente a **145% do CDI Líquido** de Imposto de Renda (alíquota de 15%) no período, considerando que o ganho de capital é tributado em 20% e os rendimentos mensais são isentos. (3)

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 SP e RJ.

Limites de Concentração: aplicação máxima de 25% do patrimônio do Fundo em um único empreendimento.

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

Risco de Crédito: diversificação dos locatários e dos segmentos de atuação dos locatários.

Outras Análises: tipos e características dos contratos de locação; estado de conservação do imóvel; histórico de locação do imóvel (vacância e inadimplência); possibilidade de valorização imobiliária do imóvel e da região; perfil do administrador predial e do condomínio.

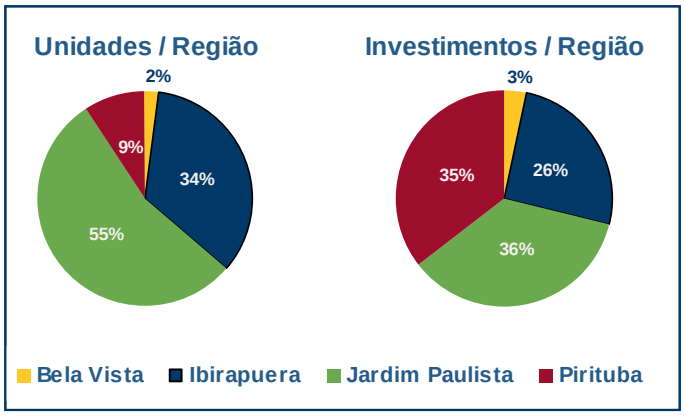
CSHG Real Estate FII – Investimentos

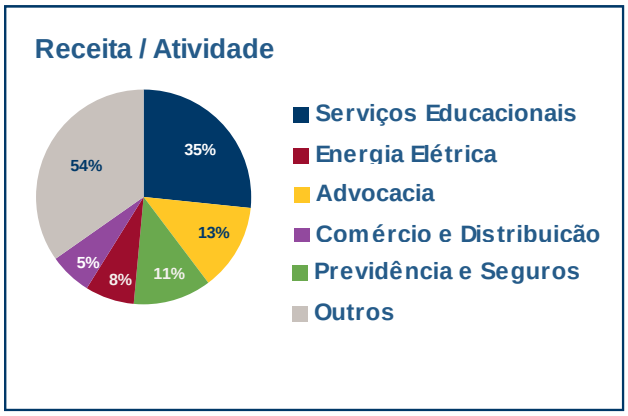
Processo de Originação

Em um período de dois anos, o fundo analisou 252 oportunidades, das quais 124 foram levadas para discussão no comitê de investimentos, resultando em cerca de 27 negociações e 18 processos concluídos.

Diversificação

O CSHG Real Estate FII encerrou agosto de 2009 com aproximadamente R$ 71,1 milhões investidos. O Fundo possuía no total 27,7 mil m² de área privativa, locados para empresas de diferentes setores.





CSHG Real Estate FII – Ativos

Vila Olímpia Corporate Plaza
Rua São Tomé 86
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
1.190m2 (05 Unidades)

Comendador Alberto Bonfiglioli
Avenida Paulista 1.048
Bela Vista (Paulista)
250m2 (01 Unidade)

CBS
Av.Pres.Juscelino Kubitscheck 50
Jardim Paulista (Itaim)
320m2 (01 Unidade)

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

Network Empresarial
Avenida Dr. Cardoso de Melo 1.340
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
410m2 (02 Unidades)

Olympia Park
Rua Gomes de Carvalho 1.329
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
420m2 (02 Unidades)

Ufficio Olympia
Rua Funchal 551
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
400m2 (02 Unidades)

Atrium III
Rua do Rócio 291
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
460m2 (02 Unidades)

Atrium IV
Rua Helena 260
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
890m2 (09 Unidades)

Centro Logístico Anhanguera
Rodovia Anhanguera, Km 15
Pirituba (Anhanguera)
3.630m2 (03 Unidades)

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

Funchal
Rua Funchal 1.048
Jardim Paulista (Vila Olímpia)
110m2 (01 Unidade)

Roberto Sampaio Ferreira
Avenida Eng. Luis Carlos Berrini 1.253
Ibirapuera (Berrini)
2.930m2 (05 Unidades)

Anhanguera Campus Pirituba
Av. Raimundo Pereira Magalhães 3.305
Pirituba (Pirituba)
14.970m2 (01 Unidade)

CSHG Real Estate FII - Gestão Ativa

Originação: o Fundo analisou 252 oportunidades até agosto de 2009, das quais 124 foram levadas para discussão no comitê de investimentos, resultando em 27 negociações e 18 processos concluídos.

Venda: na estratégia de adequação da carteira ao horizonte de investimento de longo prazo, o Fundo realizou a venda de cinco unidades imobiliárias, embora não seja o objetivo principal auferir rendimentos através de compra e venda. Essas operações trouxeram ganho líquido médio de 28% cada.

Locação: os contratos de locação de onze unidades imobiliárias foram renegociados e/ou locados novamente, o que representou um aumento médio de aproximadamente 23% sobre o valor do contrato de locação anterior.

Vacância: durante todo o período de funcionamento do Fundo, seis unidades imobiliárias ficaram vagas e outras nove foram adquiridas desocupadas. No fechamento de agosto de 2009 somente uma unidade encontrava-se vaga, representando 0,7% do total de área privativa do fundo.

PROSPECTO E REGULAMENTO

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO DE SUAS 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 por meio da Internet nos sites www.cshg.com.br, www.cvm.gov.br ou www.bmfbovespa.com.br.

Nome	**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**
Endereço Comercial:	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.830 Torre IV, 7º andar, 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**
Tel/Fax:	55 11 3704-8600/8666
Website:	www.cshg.com.br

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome:	**Alexandre A. L. Machado**
Tel/Fax:	55 11 3704-8600/8666
Email:	list.imobiliario@cshg.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, 111 - Centro - CEP 20050-901
2º, 3º, 5º 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
Telefone: 55 21 3233-8686
São Paulo
R. Cincinato Braga, 340 – 2º ao 4º andares, CEP 01333-010
Telefone: 55 11 3554-8686

BM&FBOVESPA

São Paulo
Rua XV de Novembro, 275 CEP 01013-001, São Paulo/SP
Caixa Postal: 3456
Tel/Fax: 55 11 3233-2000/3550

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.

Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta: caso a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à 3ª Emissão não seja alcançada até o final do prazo de subscrição, a Administradora irá ratear entre os subscritores.

Risco do Fundo Ser Genérico: o Fundo não possui um empreendimento imobiliário específico para investimento, podendo, portanto, não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos: nesse caso o Fundo terá um patrimônio menor que o estimado.

Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários: as quotas não conferem aos seus titulares propriedade específica sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo. Os direitos dos quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

Riscos de Liquidez: o investidor que adquirir as quotas do fundo deverá estar consciente que este é um investimento de longo prazo visto que a negociação das quotas no mercado secundário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso os fundos não admitem o resgate das cotas.

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, salvo nas hipóteses estabelecidas na Lei nº 9.779/99. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das quotas do Fundo, fragilizando, assim, a posição dos eventuais 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.

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. Inicialmente poderá

haver uma concentração da carteira do Fundo. Existe ainda os riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros: tendo em vista que a administração dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, isto pode representar um fator de limitação e risco para o Fundo e consequentemente cotistas.

Risco de Crédito: 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 empreendimentos imobiliários, 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) imobiliário(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de Sinistro: 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.

Riscos Relacionados 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 isto pode impactar 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 também.

Risco Tributário: o Risco Tributário pode ser definido como o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, 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 o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. Riscos relacionados a alterações nas condições econômicas ou redução no interesse de potenciais locatários.

Informações Contidas No Prospecto: o Prospecto contém informações do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste 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.

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 quotistas do Fundo.

Risco de Diluição do Investimento do Quotista no Fundo após a 3ª Emissão: a subscrição e integralização da totalidade das 70.000 (setenta mil) quotas da 3ª Emissão, pelo valor inicial de R$ 1.097,89 (um mil, noventa e sete reais e oitenta e nove centavos) diluirá a posição do quotista que decidir por não exercer seu direito de preferência para aquisição de quotas da 3ª Emissão). O valor patrimonial das 150.000 (cento e cinqüenta mil) quotas será, com essa diluição, de R$ 1.067,32 (um mil e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos) cada.

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.