

CSHG Brasil Shopping

Fundo de Investimento Imobiliário – FII



6ª Oferta Pública de Distribuição de Cotas do CSHG Brasil Shopping 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 setembro de 2012, a carteira de investimentos administrada pela CSHG representava aproximadamente **R\$ 3,1 bilhões** em valor de mercado, com participação em **61 empreendimentos** distintos.

Em dezembro de 2006, o **CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII** iniciou as operações com objetivo de auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de participações em **Shopping Centers**.

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 Cotas do CSHG Brasil Shopping FII**.

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 setembro-12.

Última atualização 29/11/2012. As informações acima estão disponíveis nas páginas 41 e 42 do Prospecto.

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

Características da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 6ª Emissão

Início da Oferta: 19/11/2012.

Encerramento da Oferta:

17/05/2013 (ou até a distribuição da totalidade das cotas emitidas).

Quantidade de Cotas: 100.000

Valor da Cota: R\$ 2.204,21, 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 cota é de R\$ 2.182,01.

Volume Total da Emissão:

R\$ 220.421.000,00

Taxa de Estruturação e Distribuição:

Total de 1,75% do volume total da oferta, já incluída no valor da cota subscrita, sendo que na cota subscrita em decorrência do exercício do direito de preferência o valor é de 0,75%, por não haver custos de distribuição.

Investimento Mínimo: 100 cotas.

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

Direito de Preferência: Conforme descrito nas páginas 39 a 43 do Prospecto será garantido aos cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição e integralização das cotas, na proporção da quantidade que possuíam em 15/10/2012 (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 cotas.

Histórico

O Fundo surgiu com o objetivo de auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em shoppings centers. Foi um dos primeiros Fundos de Investimento Imobiliário a ser aprovado pelos órgãos reguladores baseado em uma política de investimentos, em uma época em que esse tipo de produto era lançado com empreendimentos já definidos e muitos deles constituídos com um único empreendimento na carteira.

Desde então, a indústria de shoppings centers e o mercado imobiliário brasileiro passaram por uma transformação bastante relevante com a profissionalização e capitalização das principais empresas e investidores desses segmentos, principalmente por meio do mercado de capitais. Esses fatores, aliados a um ambiente econômico favorável, colocaram os shopping centers em evidência e como forma alternativa de investimento.

O CSHG Brasil Shopping FII iniciou as atividades em dezembro de 2006, quando finalizada a oferta pública de cotas da primeira emissão, com um volume total captado de R\$ 45 milhões. No primeiro trimestre de 2007 o Fundo concluiu a segunda emissão, em um volume de R\$ 15 milhões. Entre junho e julho de 2009 foram distribuídas as cotas da terceira emissão, no volume de aproximadamente R\$ 131 milhões. Entre janeiro e julho de 2011 foi realizada a quarta emissão de cotas, com um valor captado de cerca de R\$ 179 milhões. Em junho de 2012, foi realizada a quinta emissão de cotas, totalizando um valor captado de aproximadamente R\$ 333 milhões. Desta forma, com as cinco emissões já realizadas, o Fundo atingiu um patrimônio líquido de cerca de R\$ 797 milhões no fechamento de setembro-12 e, no mercado secundário da BM&FBOVESPA, um valor de mercado de mais de R\$ 1 bilhão.

Atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos e com o objetivo de proporcionar ao investidor rentabilidade através da distribuição de rendimentos, o Fundo constituiu uma carteira de investimentos diversificada tanto em quantidade como em localização, público alvo e administração dos empreendimentos. Os processos de negociação 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.

Acreditando no potencial do mercado e com objetivo de dar continuidade ao processo de consolidação do Fundo, foi aprovada em 15 de outubro de 2012, em Assembléia Geral Extraordinária, a realização da Oferta Pública da 6ª Emissão de Cotas.

Os novos ativos serão adquiridos visando alcançar o patamar de rendimentos distribuídos de, pelo menos, **R\$ 13,70** por cota, após a alocação da totalidade dos recursos nos empreendimentos imobiliários (conforme páginas 100 a 102 do Prospecto, em Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade), o que representa uma rentabilidade mensal, em distribuição de rendimentos, de 0,63% para o cotista que exercer o direito de preferência e 0,62% para os demais investidores.

(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 no 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).

Última atualização 29/11/2012.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 8 a 10, 17, 33, 35, 36 e 89 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.

Negociação de Cotas: As cotas do Fundo são listadas na BM&FBOVESPA sob o código HGBS11. Não há garantias de liquidez no mercado secundário.

Taxa de Administração: 1,5% ao ano, calculada sobre o valor de mercado total das cotas 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 cotas são regulamentados pela Lei 8.668/93 e pelas Instruções CVM 472/08 e CVM 400/03.

Rentabilidade

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 21/11/06, data e valor do início da primeira emissão (mesma referência da segunda emissão do início de 2007); (ii) R\$ 1.313,40 em 01/07/09, data e valor do início da terceira emissão; (iii) R\$ 1.522,08 em 04/01/11, data e valor do início da quarta emissão; (iv) R\$ 1.920,57 e R\$ 1.945,07 em 04/06/12 e 05/06/12, como referência aos cotistas do direito de preferência e demais investidores da 5ª emissão; e (v) R\$ 1.570,00 em 03/10/11, como referência à aquisição em mercado secundário há doze meses (abertura de out-11). O rendimento é calculado sobre o valor da cota e incorporado aos rendimentos acumulados. 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 setembro-12 foi de R\$ 2.270,00. 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.

Os investimentos imobiliários do Fundo são isentos de impostos de acordo com a Lei 8.668/93, conforme redação dada pela Lei 12.024/09. No momento da venda da cota no mercado secundário, a alíquota incidente sobre o ganho de capital obtido é de 20%. Investidores pessoas físicas são isentos de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos conforme a Lei 11.196/05, desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas, se a aplicação de cada cotista for inferior a 10% do Patrimônio Líquido do Fundo, e se as cotas forem exclusivamente negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Rentabilidade CSHG Brasil Shopping FI		1ª e 2ª Emissões	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão		Mercado 12M
					Preferência	Novos Cotistas	
Data		21-Nov-06	01-Jul-09	14-Jan-11	04-Jun-12	05-Jun-12	03-Oct-11
Valor		R\$ 1.000,00	R\$ 1.313,40	R\$ 1.522,08	R\$ 1.920,57	R\$ 1.945,07	R\$ 1.570,00
Renda (R\$)	Sep-12	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50	R\$ 13,50
Renda (%)	Sep-12	1,35%	1,03%	0,89%	0,70%	0,69%	0,86%
Renda Acumulada (%)		73,66%	33,41%	16,73%	2,93%	2,89%	9,92%
Venda	28-Sep-12	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00	R\$ 2.270,00
Ganho de Capital Líq.		101,60%	58,27%	39,31%	14,56%	13,36%	35,67%
TIR Líq. (Renda + Venda) - Período		234,30%	103,93%	59,13%	N/A	N/A	46,44%
TIR Líq. (Renda + Venda) - Ao Ano		22,99%	24,62%	31,29%	N/A	N/A	46,44%
Retorno em % CDI Líquido		334%	339%	377%	N/A	N/A	582%

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

Última atualização 29/11/2012.

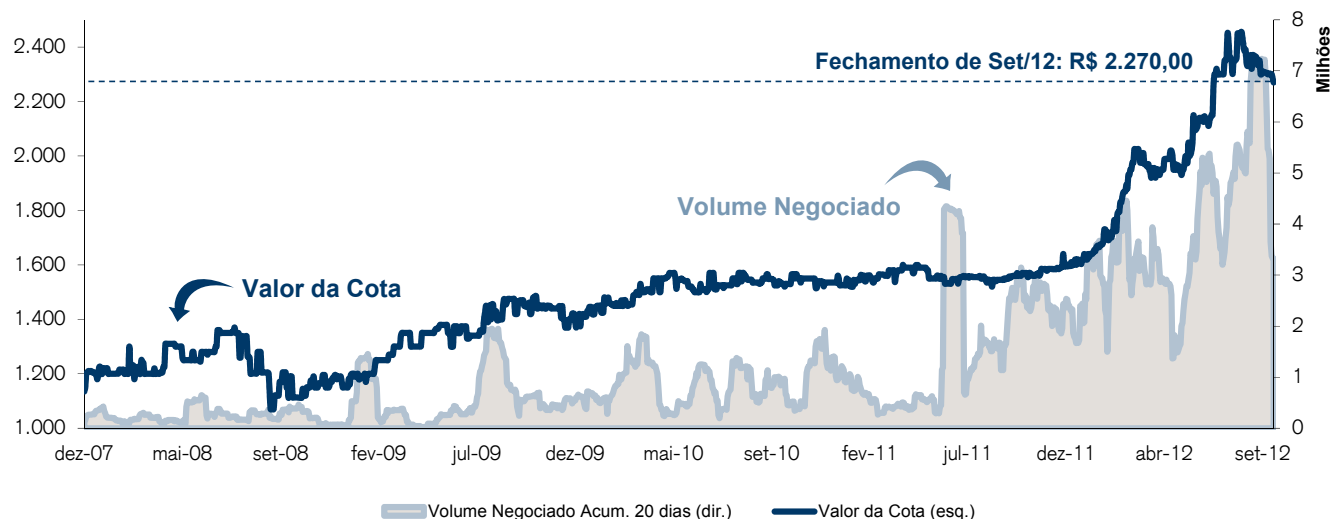
As informações acima estão disponíveis nas páginas 8 a 10, 17, 33, 35, 36 e 89 do Prospecto.

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

Liquidez

(Não há garantias de liquidez no mercado secundário. Recomenda-se a leitura do item "Risco de Liquidez" da seção "Fatores de Risco".)

As cotas podem ser negociadas na BM&FBovespa desde 11/12/07, sob o código HGBS11. O Fundo teve um giro de 6,7% do total das cotas nos últimos 12 meses, até setembro-12, totalizando aproximadamente R\$ 44,5 milhões em volume negociado neste período. No mês de setembro, pelo terceiro mês consecutivo, houve negociação em 100% dos pregões.



Fonte: CSHG / BM&FBovespa

Vantagens dos Fundos de Investimento Imobiliário



Acesso ao mercado imobiliário

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

Ganhos de escala

Pequenos investidores obtêm condições semelhantes aos grandes.

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. O cotista Pessoa Física possui isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos, desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas, se a aplicação de cada cotista for inferior a 10% do Patrimônio Líquido do Fundo, e se as cotas forem exclusivamente negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Liquidez

Possibilidade de negociação das cotas em Bolsa de Valores (BM&FBovespa). Não há garantias de liquidez no mercado secundário.

(Recomenda-se a leitura do item "Risco de Liquidez", seção "Fatores de Risco".)

Última atualização 29/11/2012.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 8 a 10, 17, 33, 35, 36 e 89 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



Ativos Alvo

Shopping centers construídos e em operação com pelo menos 15.000 m² de área bruta locável (ABL), localizados em regiões com área de influência de no mínimo 500 mil habitantes e administrados por empresas especializadas de primeira linha.

Objetivo

Distribuição de rendimentos que representem rentabilidade, líquida de impostos para pessoa física, superior a uma aplicação CDI também líquida de impostos, além da possibilidade de valorização dos empreendimentos imobiliários e consequente valorização da cota do Fundo no mercado secundário.

(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.)

Critérios de Investimento

Avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado; análise dos agentes envolvidos (empreendedores e administradores); estudo das variáveis que influenciam nos resultados e da performance histórica; viabilidade econômica e financeira; oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou melhoria de controles, adequação do mix de lojas, eventuais expansões ou revitalizações e renegociação dos contratos de aluguel).

(Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo.)

Carteira de Investimentos

O Fundo encerrou o mês de setembro-12 com investimentos em sete Shopping Centers, distribuídos em seis cidades e três estados. Juntos, totalizam mais de **320 mil m²** de Área Bruta Locável (ABL), sendo a ABL Própria da carteira de 61,3 mil m², não incluindo o Goiabeiras Shopping Center.



1. Tivoli Shopping (29%)
Sta. Barbara D'Oeste, SP
ABL: 22.078 m²
Lojas: 147
Administrador: Sonae Sierra



2. Shopping Penha
(36,5628%)
Zona Leste, São Paulo, SP
ABL: 29.622 m² - Lojas: 198
Administrador: Sonae Sierra



3. Shopping Parque Dom Pedro (10,8654%)
Campinas, SP
ABL: 123.791 m²
Lojas: 406
Administrador: Sonae Sierra



4. Via Parque Shopping
(16%)
Zona Oeste, Rio de Janeiro, RJ
ABL: 56.802 m² - Lojas: 202
Administrador: Aliansce



5. Goiabeiras Shopping
(75 CRI conversíveis)
Cuiabá, MT
ABL: 26.351 m² - Lojas: 201
Administrador: GESC



6. Mooca Plaza Shopping
(20%)
Zona Leste, São Paulo, SP
ABL: 41.994 m² - Lojas: 232
Administrador: BrMalls



7. São Bernardo Plaza Shopping
(144 CRI conversíveis)
São Bernardo, SP
ABL: 42.800 m²
Lojas: 225

Última atualização 29/11/2012.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 8 a 10, 17, 33, 35, 36 e 89 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.

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 <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob2.seam>, em <http://www.cvm.gov.br/> (seção "Fundos de Investimento" e buscando por "CSHG Brasil Shopping") ou em <http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundolImobiliarioCodigo.aspx?Codigo=HGBS11> e publicadas, se assim exigir a legislação, no jornal DCI.

Informações para Contato

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

Endereço Comercial: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700

11º andar, Itaim Bibi São Paulo / SP – CEP: 04542-000

CNPJ/MF: 61.809.182/0001-30

Website: www.cshg.com.br

Diretor responsável pela administração do Fundo:

Nome: André Luiz de Santos Freitas

Telefone: 55 11 3701-8600

Fac-símile: 55 11 3701-8525

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: Alexandre Augusto Leite Machado

Telefone: 55 11 3701-8600

Fac-símile: 55 11 3701-8525

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 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

Última atualização 29/11/2012.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 8 a 10, 17, 33, 35, 36 e 89 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 descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos 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 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, nos termos e na forma definidos no item 2.2.8, página 29 do Prospecto.

Risco do 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”.

Riscos 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 da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros – Tendo em vista que o Fundo tem por objeto o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários, através da aquisição de empreendimentos imobiliários e de direitos a eles relacionados, para posterior alienação, locação ou arrendamento, notadamente "Shopping Centers", e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos empreendimentos imobiliários que considere adequadas. A existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos quotistas.

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 lhes 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

Última atualização 29/11/2012.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 8 a 10, 17, 33, 35, 36 e 89 do Prospecto.

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

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 no resultado operacional e na condição financeira do Fundo. **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. 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 no 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. **Riscos Relativos a Questões Ambientais e Urbanísticas** – Os empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos com os recursos advindos da Oferta poderão apresentar riscos inerentes a: (i) Legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, contaminação de solo e eventuais responsabilidades daí advindas, nos termos do item 5.15.1 abaixo; (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, e suas eventuais conseqüências, nos termos do item 5.15.1 abaixo. **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. **Riscos Relativos 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. **Risco Relativo a Possível Conflito de Interesses Pelo Fato do Estudo de Viabilidade ter sido Elaborado Pela Administradora do Fundo** – O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo 11.8 do presente Prospecto foi elaborado pela Administradora do Fundo. Diante do exposto, os investidores devem considerar a caracterização dessa situação como possível conflito de interesses, que pode afetar sua decisão de investimento. **Risco Relativo a Possível Conflito de Interesses Pelo Fato do Fundo ter Contratado sua Administradora como Coordenador Líder da Oferta** – Nos termos do Contrato de Distribuição firmado, o Fundo contratou como Coordenador Líder da Oferta a Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., sua Administradora. Diante do exposto, os investidores devem considerar a caracterização dessa situação como possível conflito de interesses, que pode afetar sua decisão de investimento.

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

Ouvidoria – DDG: 0800 77 20 100 – e-mail: ouvidoria@cshg.com.br

Última atualização 29/11/2012.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 8 a 10, 17, 33, 35, 36 e 89 do Prospecto.

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