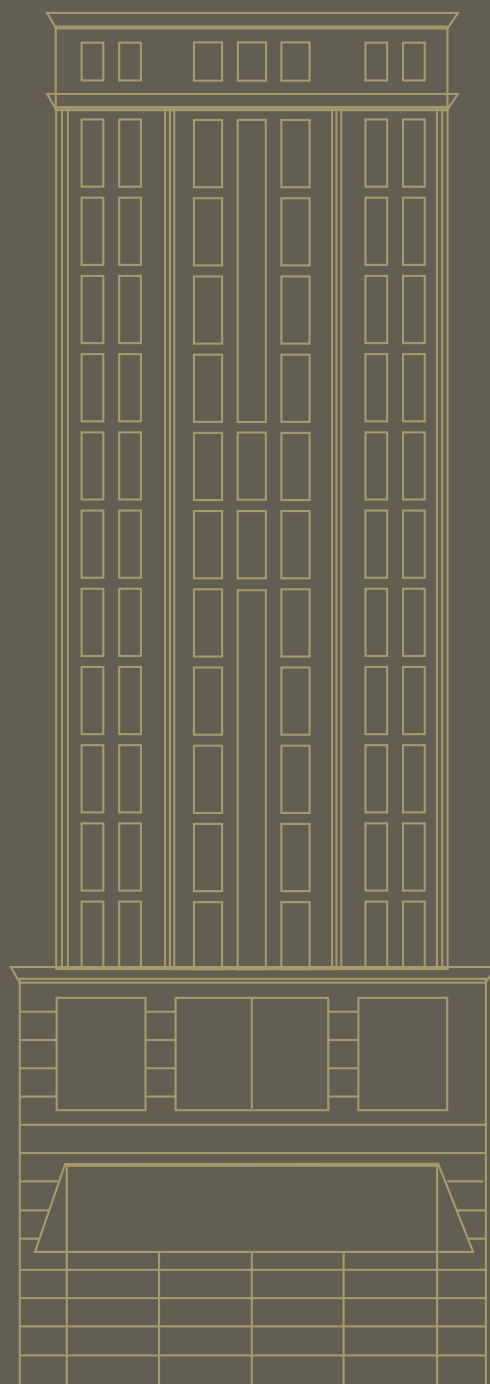


MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

CSHG JHSF PRIME OFFICES

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Coordenador Contratado Exclusivo



Administradora / Coordenador Líder



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Produtos financeiros voltados para o investimento no mercado imobiliário brasileiro, que sempre figurou como interessante alternativa para investimento de médio e longo prazo, ganharam incentivos nos últimos anos com a estabilidade econômica, queda das taxas de juros e o desenvolvimento do setor de construção civil.

O investimento nesse mercado realizado por gestores profissionais representa diversos benefícios e vantagens aos investidores, especialmente pessoas físicas, tais como experiência e entendimento da dinâmica de mercado. A estrutura transparente e segura das ferramentas de investimento utilizadas, além de princípios de governança e a regulamentação vigente, torna os Fundos de Investimento Imobiliário uma boa opção para diversificação de risco e complementaridade de retorno.

VANTAGENS DE INVESTIR EM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Acesso ao mercado imobiliário: o Fundo acessa uma carteira de investimentos que não estaria ao alcance de investidores individuais.

Diversificação de investimentos: o risco é diversificado pela composição da carteira de investimentos do Fundo 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 regulamentados, 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, cotista pessoa física possui isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos. (1)

Liquidez: possibilidade de negociação das cotas em Bolsa de Valores (BM&FBOVESPA). (2)

Com a distribuição das cotas do **CSHG JHSF Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário – FII**, a área de Investimentos Imobiliários da Credit Suisse Hedging-Griffo, em parceria inédita com a JHSF, traz mais uma oportunidade de investimento focado em empreendimentos comerciais: uma carteira de imóveis de alto padrão localizados em áreas nobres de São Paulo, com grandes empresas como locatários.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

Início da Oferta: 23/09/2010

Encerramento da Oferta: 22/03/2011 (ou até a distribuição da totalidade das cotas emitidas).

Quantidade de Cotas: 165.000.

Investimento Mínimo: 100 cotas.

Valor Inicial da Cota: R\$ 1.000,00.

Volume Total da Emissão: R\$ 165.000.000,00.

Subscrição e Integralização: à vista, em moeda corrente nacional. Não são admitidas cotas fracionárias.

Custos da Oferta: até 1,652% sobre o volume da emissão (conforme página 15 do Prospecto).

(1) 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 cotistas, a aplicação de cada cotista representar volume inferior a 10% do Fundo e se as cotas forem exclusivamente negociadas em Bolsa de Valores ou mercado de balcão organizado. (2) Não há garantias de liquidez no mercado secundário.

AS INFORMAÇÕES ACIMA ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS 15 A 20 DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

CSHG IMOBILIÁRIO

A área de Investimentos Imobiliários da Credit Suisse Hedging-Griffo iniciou suas operações há mais de 7 anos, com o objetivo de prover os 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 centros de conveniência e serviços) e recebíveis imobiliários.

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Com mais de 35 anos de experiência, a JHSF desenvolve projetos residenciais, shopping centers e edifícios comerciais, além de ser sócia do Hotel Fasano. Ao longo de sua história, atingiu a marca de 6 milhões de m² construídos em projetos imobiliários e significativa atuação em São Paulo. Com foco no desenvolvimento de empreendimentos de alto padrão, larga escala e uso misto de incorporação de empreendimentos de renda, a JHSF é reconhecida por fazer empreendimentos únicos, nos lugares mais exclusivos e que se tornam referência no mercado, tendo compromisso com a qualidade, inovação, exclusividade e sustentabilidade.

O Fundo contará com a consultoria imobiliária da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, sociedade integrante do Grupo JHSF, a qual gere atualmente os imóveis do portfólio-alvo do Fundo, dando continuidade ao processo de administração imobiliária e de locação dos imóveis. Entre suas atribuições destacam-se a gestão e negociação dos contratos de locação, com a prospecção de potenciais locatários quando necessário, e a recomendação de benfeitorias e assessoramento em quaisquer questões relativas aos imóveis da carteira do Fundo.

CSHG JHSF PRIME OFFICES FII – CARACTERÍSTICAS

Expectativa de Rendimento: distribuição de rendimento de R\$ 8,10 (oito reais e dez centavos) ao mês por cota, conforme Estudo de Viabilidade constante no Prospecto da Oferta. (2)

Público-Alvo: investidores que buscam diversificação de risco na carteira de investimentos e complementaridade de retorno, por meio da alocação de recursos em ativos de renda com horizonte de investimento de médio/longo prazo, porém com vantagens em relação ao investimento direto em imóveis.

Política de Investimentos: o Portfólio-Alvo é composto pelos Edifícios Metropolitan e Platinum Offices, os quais serão adquiridos com os recursos captados de acordo com a “Estratégia de Investimento” (Anexo I do Regulamento do Fundo). Poderão ser adquiridos outros imóveis e ativos que atendam à política de investimentos do Fundo. (3)

Política de Distribuição de Rendimentos: mensal, sendo obrigatória a distribuição de no mínimo 95% do resultado auferido no semestre. (4)

Negociação de Cotas: as cotas do Fundo poderão ser negociadas na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. (2)

Taxa de Administração: 0,50% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; quando as cotas possuem valor de mercado na BM&FBOVESPA, o cálculo passa a ser sobre o valor de mercado do Fundo.

Remuneração do Consultor de Investimentos: 0,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; quando as cotas possuem valor de mercado na BM&FBOVESPA, o cálculo passa a ser sobre o valor de mercado do Fundo.

Garantia Mínima de Aluguel: a JHSF garantirá complemento de aluguel de modo a assegurar que a receita mínima com os imóveis do Portfólio-Alvo para o Fundo seja de R\$ 1.450.000 ao mês, pelo período de 18 meses contados da data de aquisição dos imóveis. (5)

(3) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Elegibilidade para Aquisição de Novos Ativos - Anexo II do Regulamento do Fundo. (4) 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. (5) A Garantia de Renda Mínima está sujeita a risco de crédito da vendedora dos imóveis e não é garantida pela Administradora do Fundo. Para mais informações leia o Prospecto e os Fatores de Risco.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

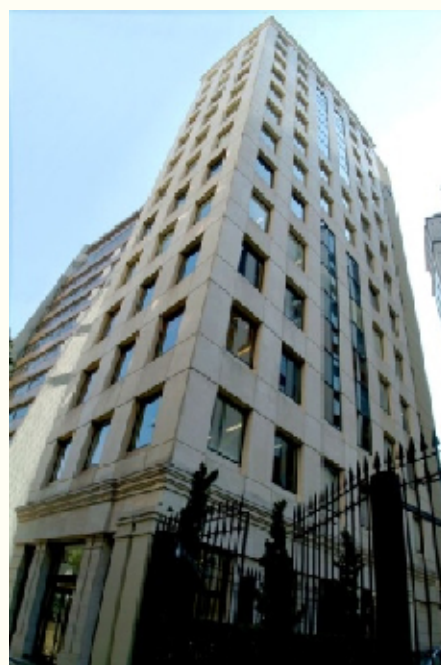
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

PORTFÓLIO-ALVO

O Portfólio-Alvo do Fundo é formado por um conjunto exclusivo de propriedades que se destacam pela localização privilegiada na cidade de São Paulo e pelo alto padrão de construção, contando ainda com empresas reconhecidas nacional e internacionalmente entre seus inquilinos.



- Rua Amauri 255, Itaim
- Área Locável Total: 10.215 m²
- Andares: 18
- Data de Entrega: 1997
- Contratos de Locação: 16



- Rua Jerônimo da Veiga 384, Itaim
- Área Locável Total: 2.498 m²
- Andares: 12
- Data de Entrega: 2001
- Contratos de Locação: 10

Ambos os empreendimentos contam com acabamentos principais de mármore e granito; heliponto com operação para pousos e decolagens diurnos e noturnos; piso elevado; ar-condicionado central; gerador para as instalações elétricas das áreas comuns e privativas, segurança com circuito fechado de TV, cartões magnéticos de acesso, catracas, cancelas e vigilância 24 horas e infraestrutura para contratação de fibra óptica.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

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 sua própria situação financeira e de seus 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.

Riscos de o Fundo não ser constituído: existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da oferta. Nessa hipótese, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período serão rateados proporcionalmente entre os subscritores.

Riscos de o Fundo não adquirir a totalidade dos imóveis do portfólio-alvo: a aquisição dos imóveis descritos no portfólio-alvo está sujeita ao não exercício do direito de preferência dos seus atuais locatários, na forma do artigo 27 e seguintes da Lei do Inquilinato. Desse modo, existe a possibilidade de que os recursos captados com a oferta não sejam destinados à aquisição, pelo Fundo, dos imóveis descritos no portfólio-alvo. Nessa hipótese, o Fundo utilizará os recursos captados para o investimento em imóveis e ativos nos termos de sua política de investimento, conforme o Regulamento.

Riscos de liquidez: os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados (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 essas 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: não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista, salvo nas hipóteses estabelecidas na Lei nº 9.779/99. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Ressalta-se que 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% das cotas 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 seu patrimônio, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de empreendimentos, podendo haver 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 todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos estarão sempre locadas ou arrendadas.

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, isso pode representar um fator de limitação e risco para o Fundo e consequentemente para os cotistas.

Risco de crédito: por todo tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem locados ou arrendados, 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. Ademais, nos termos do Contrato de Garantia de Renda, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito da vendedora dos imóveis do portfólio-alvo durante o Período de Renda Mínima, a qual poderá vir a não cumprir com as obrigações decorrentes do contrato firmado com o Fundo.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

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 a finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis 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 de imóveis 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 nos resultados operacionais e 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 e isto pode impactar 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, sujeitando os Fundos de Investimento imobiliário 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, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico, as condições da economia em geral, a oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e a redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

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.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários: os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão se encontrar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade de estes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em ocasional execução proposta por seus eventuais credores, eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Ausência de garantia: as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Coordenador, da Instituição Depositária, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

PROSPECTO E REGULAMENTO

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da oferta 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. Este material publicitário contém informações resumidas. O detalhamento consta do Prospecto e Regulamento do Fundo, que 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”).

ADMINISTRADORA

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

PESSOA RESPONSÁVEL PELO ATENDIMENTO NA SEDE DA ADMINISTRADORA

Nome:	ALEXANDRE A. L. MACHADO
Telefone:	55 11 3704-8600
Fac-símile:	55 11 3704-8666
E-mail:	list.imobiliario@cshg.com.br

DIRETOR RESPONSÁVEL PELA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Nome:	ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS
Telefone:	55 11 3704-8600
Fac-símile:	55 11 3704-8666
Website:	www.cshg.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro – RJ – Brasil

Rua Sete de Setembro, 111 - 2º, 3º, 5º 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares – Centro
CEP 20050-901
Telefone 55 21 3554-8686

São Paulo – SP – Brasil

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares - Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010
Telefone 55 11 2146-2000

O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas; os detalhes dos produtos constam do Prospecto e Regulamento do Fundo. Leia o Prospecto e Regulamento do Fundo antes de aceitar a oferta, disponíveis em www.cshg.com.br. 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.

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 e-mail ouvidoria@cshg.com.br ou pelo site www.cshg.com.br

