Material Publicitário

Última Atualização 09/11/2010

Leia o Prospecto antes de aceitar a oferta

CSHG Logística

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Novembro 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, Varejo (Shopping Centers) e Recebíveis Imobiliários. A carteira de investimentos administrada pela CSHG representa aproximadamente R$ 900 milhões, através da alocação de recursos em 44 empreendimentos distintos.

As boas perspectivas para a atividade industrial no país, aliadas aos crescentes investimentos realizados nos setores de infra-estrutura e desenvolvimento, levaram a Credit Suisse Hedging-Griffo a estruturar seu quarto Fundo de Investimento Imobiliário, o **CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII**. O objetivo do Fundo é constituir uma carteira de investimentos diversificada, auferindo ganhos por meio da aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários com potencial geração de renda, predominantemente **Galpões Logísticos e Industriais**.

Características da Oferta Pública de Distribuição de Quotas da 2ª Emissão

Início da Oferta: 21/09/2010.

Encerramento da Oferta: 20/03/2011
(ou até a distribuição da totalidade das quotas emitidas).

Quantidade de Quotas: 300.000.

Valor da Quota: R$ 1.000,00, a ser atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, a partir da data da primeira integralização da primeira emissão.

Volume Total da Emissão: R$ 300.000.000,00.

Investimento Mínimo: 100 quotas.

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

Taxa de Coordenação e Colocação: total de 3% do volume total da oferta.

Coordenador Líder: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

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 Logística 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.

Objetivo de Rentabilidade: distribuição de rendimentos que representem rentabilidade, líquida de impostos para pessoa física, superior ao CDI, também líquido de impostos, além da possibilidade de valorização dos empreendimentos imobiliários e conseqüente valorização da quota do Fundo no mercado secundário.

Política de Distribuição de Rendimentos: mensal, sendo obrigatória a distribuição de no mínimo 95% do resultado auferido no semestre. (1)

Taxa de Administração: 0,6% ao ano, calculada sobre o valor de mercado total das quotas do Fundo.

Taxa de Performance: não há.

Negociação de Quotas: as quotas são listadas na BM&FBovespa sob o código **HGLG11**. (2)

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

Panorama do Mercado de Imóveis Logísticos e Industriais

As deficiências em infra-estrutura dos segmentos industrial e logístico brasileiro, aliadas à estabilização dos indicadores econômicos e à necessidade de modernização das indústrias, vêem garantindo o desenvolvimento do mercado de imóveis voltados para essas atividades.

A partir da estabilização da economia brasileira e do aumento do nível de investimentos promovidos pelo setor público e privado, vem ocorrendo um desenvolvimento e um aumento dos empreendimentos de galpões logísticos e industriais, que se dá, principalmente, em grandes centros urbanos, próximos a vias de acesso compatíveis com as atividades e necessidades destes imóveis e das empresas ocupantes.

CSHG Logística FII – Política de Investimentos (4)

Objetivo: aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários com potencial geração de renda, predominantemente Galpões Logísticos e Industriais, que devem representar no mínimo 75% dos investimentos imobiliários do Fundo.

Localização Geográfica: próximos a grandes centros urbanos ou em vias de acesso compatíveis com a atividade prevista para o imóvel.

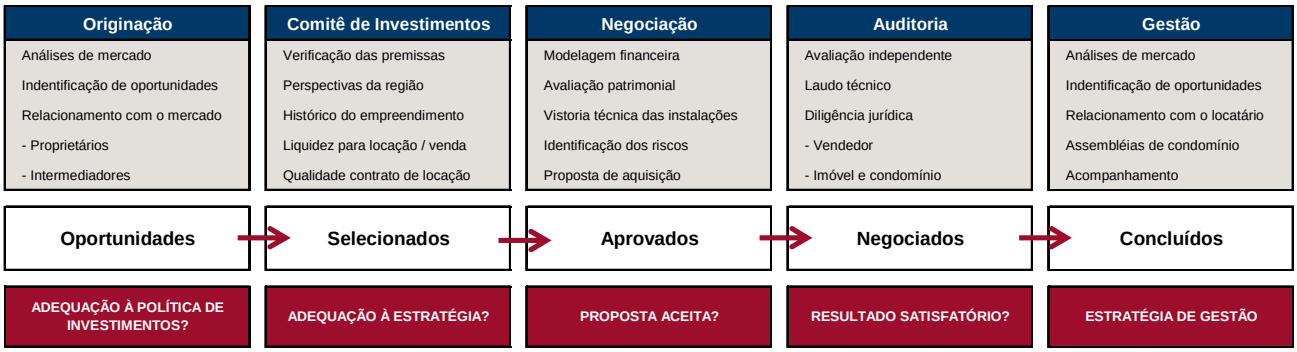
Limites de Concentração: aplicação máxima de 75% do patrimônio do Fundo em um único empreendimento.

Características do Imóvel: imóveis prontos ou em construção voltados para operações logísticas e industriais, com área privativa mínima de 1.000 m2 e em bom estado de conservação.

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.

Processo de Aquisição dos Ativos

O processo de aquisição dos ativos que poderão compor a carteira de investimentos do Fundo se dá em diversas etapas, conforme o fluxograma abaixo, que envolve desde análises de mercado para a originação de oportunidades, passando pelo Comitê de Investimentos, Negociações, Diligências dos Imóveis, até a Gestão dos Imóveis já adquiridos.



Vantagens do Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário

- **Acesso ao mercado imobiliário:** carteira de empreendimentos que não estariam ao alcance de investidores individuais
- **Ganhos de escala:** pequenos investidores obtêm condições semelhantes aos grandes (poder de negociação)
- **Diversificação de investimentos:** diversificação de risco e baixa correlação com outras classes de ativos
- **Possibilidade de fracionar o investimento:** é possível negociar parte do investimento no mercado secundário, o que dificilmente seria possível no investimento direto em imóveis
- **Gestão profissional:** instrumentos regulados (CVM) e fiscalizados e gerenciados por equipe profissional
- **Simplificação jurídica e tributária:** o investidor não se preocupa com documentação, laudos, análises técnicas e de mercado, processos jurídicos, legais ou regulatórios
- **Benefícios fiscais:** os rendimentos imobiliários da carteira do Fundo são isentos de imposto de renda e o quotista Pessoa Física possui isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos [(2)]
- **Liquidez:** possibilidade de negociação das quotas em Bolsa de Valores (BM&FBovespa) [(3)]

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 (Coordenador), bem como podem ser consultados por meio da Internet nos sites www.cshg.com.br ou www.cvm.gov.br.

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:

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome:	**André Luiz de Santos Freitas**
Telefone:	55 11 3704-8600
Fac-símile:	55 11 3704-8666
Website:	www.cshg.com.br

Nome:	**Alexandre A. L. Machado**
Telefone:	55 11 3704-8600
Fac-símile:	55 11 3704-8666
Email:	list.imobiliario@cshg.com.br

Maiores informações sobre o Fundo e a Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador, à Comissão de Valores Mobiliários ou ainda à Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

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

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

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. **Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta -** Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à 2ª 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 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 empreendimentos imobiliários para o patrimônio do Fundo, caso estes se enquadrem nos "Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade". **Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos -** Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as quotas referente à 2ª Emissão, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente. **Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários -** Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por empreendimentos imobiliários ou por direitos relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de quotas dos fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo de investimento imobiliário ou sobre fração ideal específica destes empreendimentos imobiliários. Os direitos dos quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado. **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 sendo estas objeto de 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 (cinqüenta) quotistas. **Risco de Concentração da Carteira do Fundo -** O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição dos empreendimentos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a realização de emissões, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de quotas autorizadas, com colocações sucessivas visam permitir que o Fundo possa adquirir outros empreendimentos imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos empreendimentos imobiliários pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de empreendimentos imobiliários, 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 empreendimentos imobiliários, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos empreendimentos imobiliários a serem adquiridos, preferencialmente Galpões Logísticos e Industriais, estarão sempre locadas ou arrendadas. **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, preferencialmente Galpões Logísticos e Industriais, 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 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 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 -** 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. **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 o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos empreendimentos imobiliários a serem integrantes do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos empreendimentos imobiliários 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 Neste Prospecto -** Este Prospecto contém informações acerca 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. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. **Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo -** Os empreendimentos imobiliários que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos quotistas do Fundo.

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.