CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Credit Suisse Hedging-Griffo Imobiliário

HG Real Estate FII

Investimentos Imobiliários

A estabilidade e as perspectivas para a economia do país e para a construção civil, aliadas ao controle da inflação e às taxas de juros historicamente baixas, intensificam o investimento no mercado imobiliário como alternativa interessante de médio e longo prazo, permitindo melhores condições para diversificação de risco e complementaridade de retorno para carteiras, além de conferir maior eficiência às alocações de recursos.

O investimento no mercado imobiliário realizado via gestão profissional traz uma série de benefícios e vantagens ao investidor como a experiência em gestão de carteiras e o entendimento da dinâmica do mercado, o que auxilia no processo de tomada de decisão e de identificação de oportunidades. Além disso, os princípios de governança e a sofisticação dos instrumentos de investimento proporcionam maior transparência e segurança ao investidor.

Neste contexto, a Área de Investimentos Imobiliários estruturou mais uma oportunidade de investimento para seus clientes, ratificando o posicionamento da Credit Suisse Hedging-Griffo como referência e indutora do mercado imobiliário e a visão da equipe de gestão, que busca ser pioneira na aproximação entre mercado de capitais e mercado imobiliário.

Fundos de Investimento Imobiliário figuram como uma interessante alternativa de acesso ao investimento no mercado imobiliário brasileiro, bastante adequado às aplicações de pessoas físicas que buscam maior sofisticação e eficiência em suas alocações. O HG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário foi criado com o objetivo de auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, predominantemente Lajes Corporativas, que devem representar no mínimo 51% do PL do Fundo.

Fundos de Investimento Imobiliário – FII

Definição

- Condomínios fechados que não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas
- Administrados por instituições financeiras e fiscalizados pela CVM
- Aplicam recursos em empreendimentos imobiliários de modo a auferirem ganhos através da locação, arrendamento ou alienação das unidades dos empreendimentos
- Regulamentados pela Lei 8668/93 e pela Instrução CVM 205/94

Vantagens

- Acesso ao mercado imobiliário: permite formação de carteira composta por empreendimentos que não estariam ao alcance de investidores individuais
- Ganhos de escala: pequenos investidores obtêm condições semelhantes aos grandes (soma dos recursos proporciona maior poder de negociação)
- Diversificação de portfólio: diversificação de risco na carteira de investimentos, baixa correlação com outras classes de ativos
- Simplificação jurídica e tributária: investidor não se preocupa com certidões, escrituras, recolhimento de ITBI e outros
- Possibilidade de fracionar o investimento: é possível liquidar parte do investimento (mercado secundário), o que dificilmente seria possível no investimento direto em imóveis
- Gestão profissional e transparente: instrumentos regulados (CVM) e fiscalizados e expertise da equipe profissional envolvida
- Benefícios fiscais: os rendimentos imobiliários do Fundo são isentos de impostos e cotistas PF possuem isenção de IR sobre os rendimentos desde janeiro-06 (2)
- Liquidez: há a possibilidade de negociação das cotas em Bolsa de Valores (Bovespa) ou Mercado de Balcão Organizado (4)

Material Publicitário
Leia o prospecto antes de aceitar a oferta

Acompanhamento do Mercado de FII

Números do Mercado

- Brasil: 72 Fundos, o equivalente a cerca de R$ 3,5 bilhões em investimentos
- 24 Fundos listados em mercado organizado (Bovespa / SOMA)

Rentabilidade

- Rendimentos distribuídos periodicamente, provenientes dos ativos imobiliários nos quais o Fundo detém participação
- Na maior parte dos fundos analisados, além dos rendimentos distribuídos, observa-se ganhos com a valorização da cota, desde o momento de seu lançamento até a venda no mercado organizado

Rendimentos Distribuídos

Distribuição de rendimentos de alguns dos Fundos mais relevantes listados em Bolsa ou Balcão, ordenados em ordem decrescente de liquidez (abril-08):

Fundo de Investimento Imobiliário	Código	Segmento	Liquidez % 12M [1]	Cota Mercado [2]	Rendimentos 12M % [3]	x Taxa Selic Líquida Atual [4]
Europar	EURO11	Industrial	61,9%	155,90	10,57%	106%
Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	Hospital	27,8%	150,11	10,13%	101%
Hotel Maxinvest	HTMX11B	Hospedagem	15,7%	113,00	3,81%	38%
BB Progressivo	BBFI11B	Comercial	12,8%	1.530,00	9,29%	93%
Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	Comercial	9,1%	1.810,00	9,24%	92%
Torre Almirante	ALMI11B	Comercial	8,2%	1.455,00	8,74%	88%
Projeto Água Branca	FPAB11B	Comercial	6,4%	235,00	8,43%	84%
Continental Square Faria Lima	FLMA11	Misto	4,0%	0,78	9,31%	93%
Pátio Higienópolis	SHPH11B	Shopping	4,0%	277,10	7,63%	76%
Edifício Ourinvest	EDFO11B	Comercial	3,4%	161,25	9,81%	98%
Financial Center	FFCI11	Comercial	1,7%	1,01	10,40%	104%
HG Brasil Shopping	HGBS11	Shopping	1,4%	1.310,00	8,53%	85%
Hospital da Criança	HCRI1B	Hospital	0,9%	230,00	9,29%	93%
Torre Norte	TRNT11B	Comercial	0,4%	120,00	8,79%	88%

Fontes: Bovespa / CSHG

1. Quantidade de cotas negociadas em relação ao total de cotas nos últimos 12 meses. 2. Valor de mercado no fechamento do mês (abril-08). 3. Rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses sobre valor de mercado no fim do período. 4. Rentabilidade líquida considerando taxa Selic no fim do período (11,75%) e alíquota de IR de 15%.

Valorização da Cota

Valorização nominal e real da cota desde a emissão e nominal nos últimos 12 meses (até abril-08):

Fundo de Investimento Imobiliário	Emissão	Cota Emissão	Cota Mercado	Valorização Nominal aa [1]	Valorização Real aa (IGPM +) [2]	Cota Mercado 12M	Valorização Nominal 12M [3]
Europar	dez-02	100,00	155,90	10,32%	0,99%	128,00	21,80%
Nossa Senhora de Lourdes	mar-06	100,00	150,11	23,13%	14,48%	129,50	15,92%
Hotel Maxinvest	fev-07	100,00	113,00	10,40%	1,79%	100,00	13,00% *
BB Progressivo	jul-04	1.000,00	1.530,00	13,83%	6,39%	1.539,00	-0,58%
Edifício Almirante Barroso	mar-03	1.000,00	1.810,00	15,68%	6,35%	1.751,00	3,37%
Torre Almirante	nov-04	1.000,00	1.455,00	13,00%	6,50%	1.350,00	7,78%
Projeto Água Branca	mai-98	100,00	235,00	13,50%	-1,01%	0,00	135,00% *
Continental Square Faria Lima	nov-00	1,00	0,78	-2,93%	-8,11%	0,55	41,82%
Pátio Higienópolis	dez-99	100,00	277,10	21,04%	3,03%	260,02	6,57%
Edifício Ourinvest	abr-04	100,00	161,25	15,00%	6,43%	134,00	20,34%
Financial Center	dez-99	0,70	1,01	5,26%	-4,12%	0,90	12,22%
HG Brasil Shopping	nov-06	1.000,00	1.310,00	20,67%	11,12%	0,00	31,00% *
Hospital da Criança	out-00	100,00	230,00	17,14%	1,99%	170,00	35,29%
Torre Norte	out-01	100,00	120,00	3,04%	-5,24%	132,00	-9,09%

Fontes: Bovespa / CSHG

1. Média anual da variação entre valor de mercado da cota no fechamento do mês (abril-08) e valor de emissão. 2. Média anual da variação entre valor de mercado da cota no fechamento do mês (abril-08) e valor de emissão da cota corrigido por IGPM. 3. Valorização da cota nos últimos 12 meses (até abril-08)

* Cálculo contra valor de emissão. Primeira negociação de cotas há menos de 12 meses.

HG Real Estate FII - Características

- **Patrimônio Líquido:** possibilidade de emissão de até 300.000 cotas (1)
- **Valor da Cota:** R$ 1 mil, atualizado diariamente pela variação do PL desde a data da primeira integralização
- **Primeira Emissão:** R$ 40 milhões (40 mil cotas)
- **Investimento Mínimo:** 100 cotas
- **Distribuição de Rendimentos:** Mensal
- **Benchmark de Rentabilidade:** distribuição de rendimentos que representem rentabilidade, líquida de impostos para Pessoa Física (2), superior a uma aplicação CDI, também líquida de impostos, além da possibilidade de valorização dos ativos imobiliários e conseqüente valorização da cota no mercado secundário (3)
- **Negociação das Cotas:** Bovespa (4)
- **Comunicação com Investidores:** Informativo de Rentabilidade Mensal e Relatório Gerencial Trimestral
- **Taxa de Administração:** 1,0% aa sobre o PL do Fundo
- **Taxa de Performance:** não há

HG Real Estate FII - Política de Investimentos (5)

- **Objetivo do Fundo:** aquisição, para exploração comercial, de imóveis prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, predominantemente Lajes Corporativas, que devem representar no mínimo 51% do PL do Fundo
- **Localização Geográfica:** região metropolitana das capitais brasileiras, privilegiando as cidades de SP e RJ
- **Características do Imóvel:** lajes construídas e locadas
- **Tamanho Mínimo:** 150 m^2 de área privativa
- **Padrão de Qualidade e Estado de Conservação:** de médio a alto padrão. Os imóveis deverão estar em bom estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizações.
- **Concentração:** aplicação máxima de 25% do PL por empreendimento
- **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.

Rentabilidade

- Rendimentos mensais provenientes do aluguel de locatários instalados
- Possibilidade de valorização da cota no mercado secundário (Bovespa)

Liquidez

- O Fundo será listado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa) (4)
- Há um prazo de seis meses após aquisição de imóveis que representem no mínimo 75% do PL do Fundo para o início das negociações

Tributação

- Os investimentos imobiliários são isentos de impostos conforme Lei 9.779/99
- As Pessoas físicas são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos conforme Lei 11.196/05 (2)
- No momento da venda da cota no mercado secundário, a alíquota de IR é de 20% sobre o ganho de capital obtido

Legislação

- Os Fundos Imobiliários devem aplicar no mínimo 75% dos recursos em bens e direitos imobiliários, sendo que o restante pode ser destinado a aplicações em ativos de renda fixa

- Semestralmente, as demonstrações financeiras serão verificadas por auditor independente devidamente registrado na CVM
- O Administrador do Fundo deve distribuir aos cotistas no mínimo 95% do lucro auferido, no máximo a cada 6 meses

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 cotas.

- Riscos do fundo não ser constituído
- Risco do fundo ser genérico
- Riscos do fundo não captar a totalidade dos recursos
- Riscos de liquidez
- Risco de concentração de propriedade de quotas do fundo
- Risco de concentração da carteira do fundo
- Risco da administração dos imóveis por terceiros
- Risco de crédito
- Risco de desapropriação
- Risco de sinistro
- Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica - política governamental e globalização
- Risco tributário
- Condições externas e riscos de desvalorização dos imóveis
- Risco inerente aos bens imóveis integrantes do patrimônio do fundo
- Riscos relativos à aquisição dos imóveis
- Riscos relativos às novas emissões

CSHG IMOBILIÁRIO

A Credit Suisse Hedging-Griffo atua há mais de quatro anos na estruturação de alternativas de investimentos no mercado imobiliário. Para mais informações a respeito dos Fundos da Área Imobiliária, relatórios gerenciais e análises de mercado, acesse o site www.cshg.com.br/imobiliario.

O prospecto do Fundo está disponível para os investidores no endereço da Credit Suisse Hedging-Griffo (Coordenador), bem como pode ser consultado por meio da Internet nos sites www.cshg.com.br, www.cvm.gov.br ou www.bovespa.com.br.

Nome: CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
Endereço Comercial: Av. Juscelino Kubitschek 1830, Torre IV, 7º andar
Itaim Bibi – São Paulo / SP – CEP: 04543-000
CNPJ/MF: 61.809.182/0001-30

Diretor Responsável pela Administração do Fundo:
Nome: André Luiz de Santos Freitas
Telefone: 55 11 3704-8600
Fac-símile: 55 11 3704-8666
Site: www.cshg.com.br

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Credit Suisse Hedging-Griffo:
Nome: Alexandre A. L. Machado
Telefone: 55 11 3704-8600
Fac-símile: 55 11 3704-8666
E-mail: faleconosco@cshg.com.br

Informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador, ou a Comissão de Valores Mobiliários ou ainda a Bolsa de Valores de São Paulo.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM
Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, 111
2º, 3º, 5º 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares – Centro
CEP 20050-901
Rio de Janeiro – RJ – Brasil
Telefone: 55 21 3233-8686

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

Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA
São Paulo
Rua XV de Novembro, 275
01013-001 – São Paulo – SP
Caixa Postal: 3456
Fone: 55 11 3233-2000

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

(1) Depende de aprovação prévia da CVM. Nos termos do Regulamento do Fundo é dispensada a realização de assembléia geral de quotistas para deliberar a(s) futura(s) emissão(ões) de quotas que esteja(m) inserida(s) dentro do limite de 300.000 (trezentas mil) quotas. Os quotistas do Fundo não terão direito de preferência à subscrição dessas quotas. Ao subscrever as quotas do Fundo o Investidor autoriza a Administradora a solicitar à CVM, a seu exclusivo critério, o(s) registro(s) para distribuição pública das demais quotas do Fundo, em tantas emissões quantas forem necessárias, até o limite autorizado de 300.000 (trezentas mil) quotas estabelecido no Artigo 8º do Regulamento.

(2) Isenção de IR nos rendimentos distribuídos concedida a Pessoas Físicas somente se o Fundo Imobiliário possuir no mínimo 50 cotistas, a aplicação de cada cotista inferior a 10% do PL do Fundo e se as cotas forem exclusivamente negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado

(3) 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

(4) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. As quotas da 1ª emissão do Fundo só poderão ser negociadas no mercado secundário após a aprovação de constituição e autorização de funcionamento do Fundo pela CVM; e realizadas as aquisições de imóvel(is) de acordo com os Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade, Anexo I do Regulamento do Fundo, que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do patrimônio do Fundo, levando-se em conta exclusivamente a 1ª emissão de quotas.

(5) Recomenda-se 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.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Para maiores informações, converse com seu assessor de investimentos, ligue para

(11) 3704-8866 ou acesse o site www.cshg.com.br.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830
Torre III e IV - 7º andar
São Paulo - SP
04543-900

www.cshg.com.br