

CSHG JHSF Prime Offices

Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 11.260.134/0001-68

Novembro de 2017



Objetivo do Fundo

O CSHG JHSF Prime Offices FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis corporativos de alto padrão prontos.

Política de Investimento

O Fundo deverá manter no mínimo 90% do seu Patrimônio Líquido investido nos edifícios Metropolitan e Platinum Offices.

Os recursos não investidos nesses edifícios poderão ser alocados em lajes corporativas prontas.

Informações

Início das atividades:

Outubro de 2010

Consultor:

CAES (empresa do grupo JHSF)

Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de Administração:

0,5% ao ano sobre valor de mercado

Taxa do Consultor Imobiliário:

0,25% ao ano sobre valor de mercado

Ofertas concluídas:

Uma emissão de cotas realizada

Código de negociação:

HGJH11

Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Comentários do Gestor

Durante o mês de novembro foi assinado um contrato de locação de 63% do 8º andar a partir de janeiro/2018, data em que o espaço será devolvido pelo locatário atual. Adicionalmente, finalizamos a negociação de duas locações do 5º e 6º andares do Edifício Metropolitan, a partir de dezembro/2017 e janeiro/2018, respectivamente, data em que os locatários atuais devolverão os espaços. Estas três locações somam 1.436,4m² ou 11,4% da área total do fundo.

Considerando que a negociação do 8º andar é proveniente de uma movimentação de um atual locatário, que resultará numa vacância futura de meio andar do Ed. Metropolitan (273m² ou 2,2%), a vacância futura do prédio, após as desocupações anunciadas e novas locações, será de 11,6%.

A tabela abaixo demonstra esta evolução:

	Metropolitan (m²)	Platinum (m²)	Total (m²)	% Área Total
Vacância Atual	546,0	218,0	764,0	6,1%
(+) Desocupações Anunciadas	1.638,0	218,0	1.856,0	14,7%
(-) Novas Locações	1.436,4	0,0	1.436,4	11,4%
(+) Desocupação Futura ¹	273,0	0,0	273,0	2,2%
(=) Vacância Futura	1.020,6	436,0	1.436,6	11,6%

¹ corresponde a área do locatário que efetuou a pré-locação do 8º andar e devolverá a área atualmente ocupada assim que concluir sua mudança.

Além disso, é importante ressaltar que em função das especificidades das negociações destas pré-locações e consequentes carências inferiores à média de mercado, 890,4m² (7,1%) já estarão livres de carência a partir do início de fevereiro/2018.

A negociação para locação do andar (218m² ou 1,7%) a ser devolvido no Platinum não prosperou, contudo, a equipe de gestão está dedicada e confiante na comercialização deste e demais espaços vagos.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 7,50 por cota como rendimento referente ao mês de outubro. O pagamento será realizado em 14/12/17 aos detentores de cotas em 30/11/17. A política de distribuição de rendimentos do Fundo permanece em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser a mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo HGJH11	nov-17	2017	12 Meses
Receita Imobiliária	1,401,157	15,475,008	16,876,373
Receita Financeira	14,544	186,586	210,292
Total de Receitas	1,415,701	15,661,593	17,086,665
Total de Despesas	(193,531)	(2,138,019)	(2,355,576)
Resultado	1,222,170	13,523,574	14,731,089
Rendimento	1,237,500	13,612,500	14,850,000
Médio / Cota	7.50	7.50	7.50

Fonte: CSHG

Liquidez

	nov-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	100%	100.0%	100.0%
Volume negociado (R\$ milhões)	7.9	67.1	70.2
Giro (em % do total de cotas)	3.5%	31.8%	33.3%
Valor de mercado	R\$ 237 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	165.000 cotas (2.586 cotistas)		

Fontes: CSHG, B3



Fontes: CSHG, B3

Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e a variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%.

O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação. Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que possui metodologia comparável. No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 1.435,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 1.035,02.

CSHG JHSF Prime Offices FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	23-set-10	29-dez-16	30-nov-16
Valor Referência (R\$)	1,000.00	1,200.00	1,200.00
Renda Acumulada	71.85%	6.88%	7.50%
Ganho de Capital Líq.	34.80%	15.67%	15.67%
TIR Líq. (Renda + Venda)	150.78%	23.32%	24.10%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	13.70%	26.07%	24.10%
Retorno em % CDI Líquido	172%	297%	271%
Retorno Total Bruto	115.35%	26.46%	27.08%
IFIX	-*	18.69%	20.47%
Diferença vs IFIX	-*	7.77%	6.61%

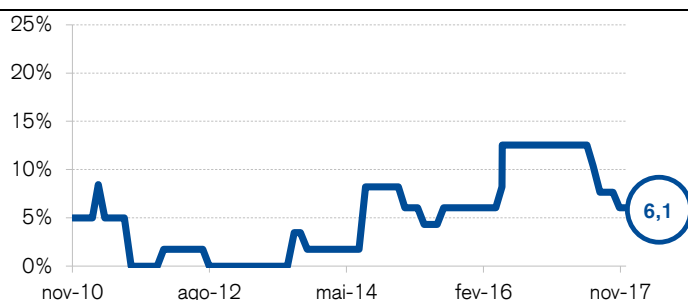
Fontes: CSHG, B3

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

Diversificação da Carteira Imobiliária (% da área locável)

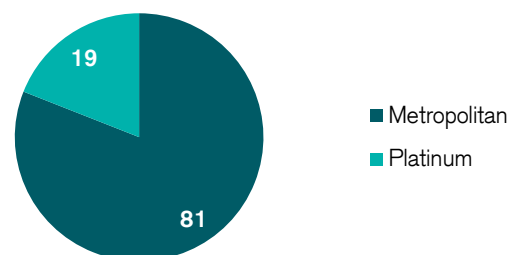
Evolução da vacância¹ (%)



Fonte: CSHG

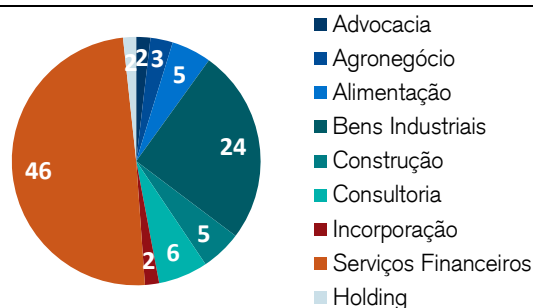
¹Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

Empreendimentos (%)



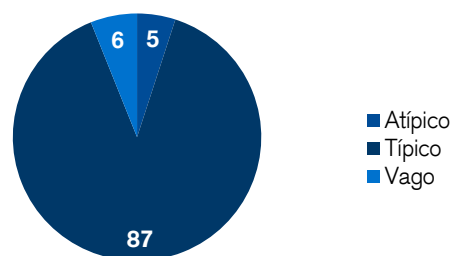
Fonte: CSHG

Sector de atuação dos locatários (%)



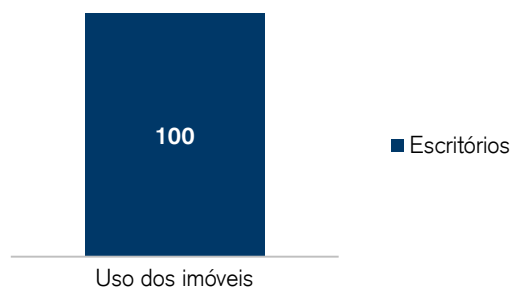
Fonte: CSHG

Tipologia dos contratos (%)



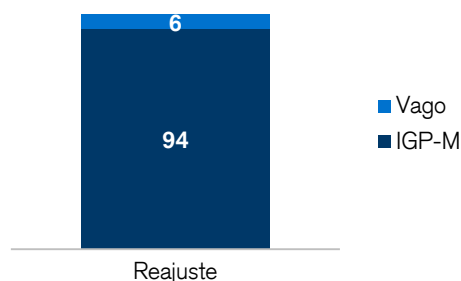
Fonte: CSHG

Part. nos empreendimentos (%)



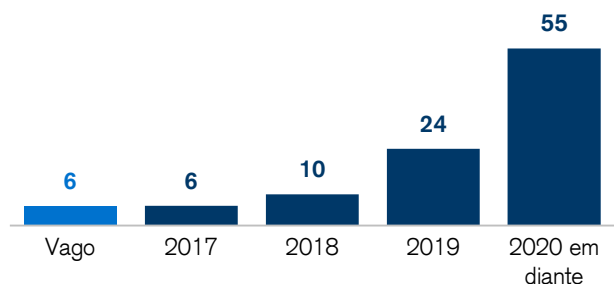
Fonte: CSHG

Índice de reajuste (%)



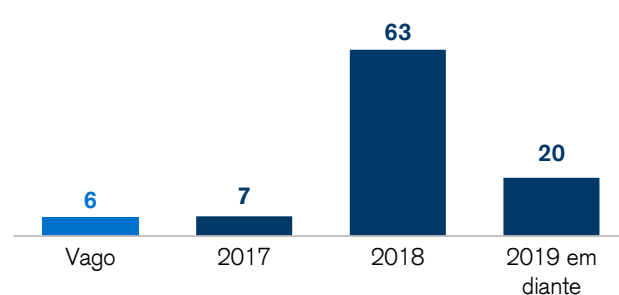
Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos (%)



Fonte: CSHG

Revisional dos contratos² (%)



Fonte: CSHG

Carteira e locação

Empreendimentos	2	Vacância física	6,1%
Unidades	29	Contratos de locação	27

²Para as revisionais foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

Gestão do Patrimônio

Durante o primeiro semestre de 2017, foi aprovado o investimento de R\$ 2,3 milhões para **troca total dos 4 elevadores do prédio**, os quais já estão em fase inicial de instalação.

Adicionalmente, existe um plano de investimentos extenso para o prédio em implementação, entres as quais, a revitalização do subsolo do Platinum (já realizada) e Metropolitan (em andamento), melhorias diversas na fachada, recepção e heliponto.

Edifício Metropolitan



O Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, foi entregue em 1997 e possui 10.215 m² de área locável. São 18 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Em seu andar térreo, o edifício abriga o restaurante Parigi e a World Wine. O empreendimento está com 95% de ocupação (há um andar vago) e conta com 18 contratos de locação.



Edifício Platinum



O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, foi entregue em 2001 e possui 2.398m² de área locável. São 11 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Atualmente o empreendimento está 91% alugado (há um andar vago) e conta com 9 contratos de locação.



Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

Atendimento a clientes
DDG: 0800 558 777
www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/contato