

# CSHG JHSF Prime Offices

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII

### CNPJ 11.260.134/0001-68

#### Abril de 2017



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

## Comentários do Gestor

No início do mês de maio o Fundo recebeu o comunicado de desocupação de um locatário de um andar inteiro do Ed. Metropolitan, com a qual a vacância do fundo poderá atingir 16,9%. A equipe de Gestão do Fundo, em conjunto com o Consultor Imobiliário, tem trabalhado diversas frentes comerciais para reduzir esta vacância.

## 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

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 7,50 por cota como rendimento referente ao mês de abril. O pagamento será realizado em 15/05/17 aos detentores de cotas em 28/04/17.

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 CBOP11	abr-17	2017	12 Meses
<b>Receita Imobiliária</b>	1.415.730	5.638.768	16.742.545
<b>Receita Financeira</b>	16.892	81.508	291.843
<b>Total de Receitas</b>	1.432.623	5.720.276	17.034.388
<b>Total de Despesas</b>	(225.323)	(800.076)	(2.502.681)
<b>Resultado</b>	1.207.300	4.920.199	14.531.707
<b>Rendimento</b>	1.237.500	4.950.000	15.048.000
<b>Médio / Cota</b>	7,50	7,50	7,60

Fonte: CSHG

## Liquidez

	abr-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	100%	100,0%	100,0%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,0	20,2	83,1
Giro (em % do total de cotas)	1,5%	10,2%	41,4%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 208,1 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>165.000 cotas (2.397 cotistas)</b>		

Fontes: CSHG, BM&FBOVESPA



Fontes: CSHG / BM&FBOVESPA

## 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\$ 1.261,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 1.035,59.

CSHG JHSF Prime Offices FI	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	23-set-10	29-dez-16	29-abr-16
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.200,00	1.099,00
Renda Acumulada	66,60%	2,50%	8,33%
Venda (R\$)	1.261,00	1.261,00	1.261,00
Ganho de Capital Líq.	20,88%	4,07%	11,79%
TIR Líq. (Renda + Venda)	120,37%	6,65%	21,02%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	12,78%	22,48%	21,02%
<b>Retorno em % CDI Líquido</b>	<b>151 %</b>	<b>207 %</b>	<b>186 %</b>
Retorno Total Bruto	92,70%	7,58%	23,07%
IFIX	-*	9,18%	31,01%
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>-*</b>	<b>-1,60%</b>	<b>-7,94%</b>

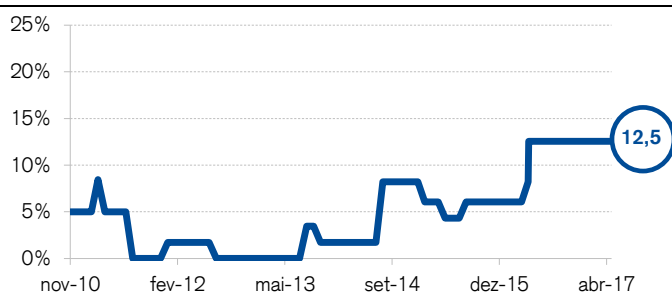
Fontes: CSHG, BM&FBOVESPA

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

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

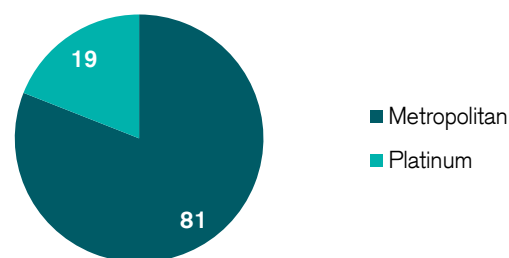
## Diversificação da Carteira Imobiliária (% da área locável)

### Evolução da vacância<sup>1</sup> (%)



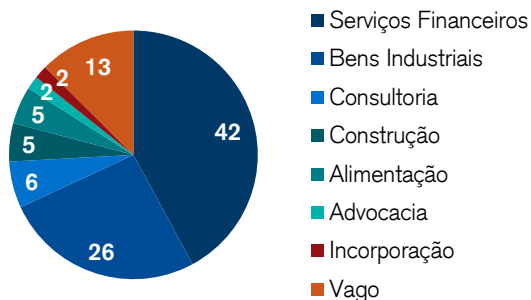
Fonte: CSHG

### Empreendimentos (%)



Fonte: CSHG

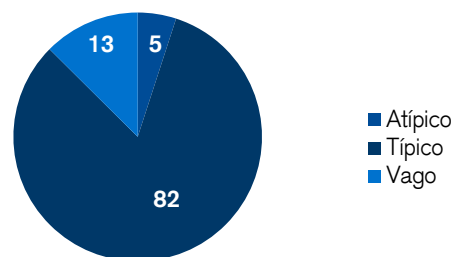
### Setor de atuação dos locatários (%)



Fonte: CSHG

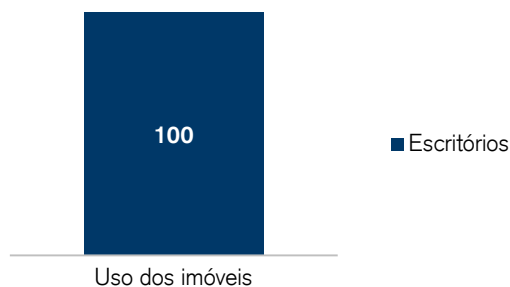
<sup>1</sup>Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

### Tipologia dos contratos (%)



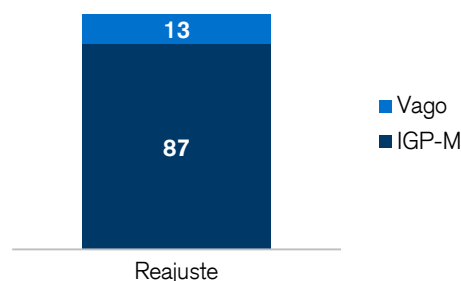
Fonte: CSHG

### Part. nos empreendimentos (%)



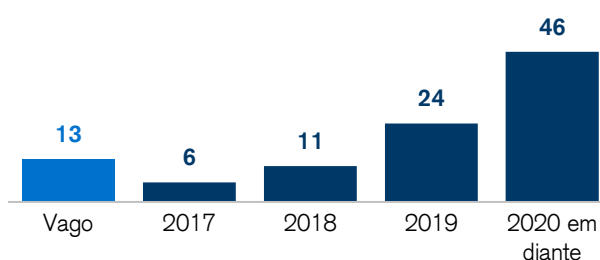
Fonte: CSHG

### Índice de reajuste (%)



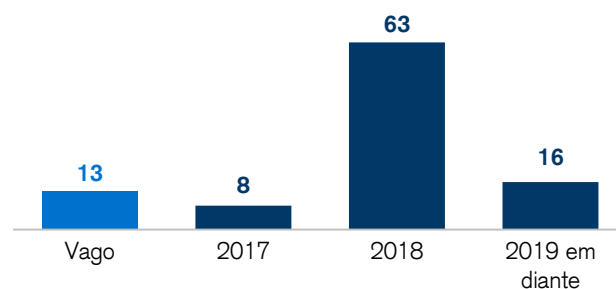
Fonte: CSHG

### Vencimento dos contratos (%)



Fonte: CSHG

### Revisional dos contratos<sup>2</sup> (%)



Fonte: CSHG

### Carteira e locação

Empreendimentos	2	Vacância física	12,5%
Unidades	29	Contratos de locação	24

<sup>2</sup>Para as revisionais foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

## Nota da Administradora

Durante o segundo semestre de 2016, buscando um aumento de performance na operação, foi realizada a alteração da administradora predial do Condomínio Edifícios Metropolitan e Platinum Offices para a empresa Hersil. Através de iniciativas realizadas ao longo do semestre pelo novo administrador, foi possível reduzir a taxa condominial em 14%, além da geração de novas receitas pelo condomínio que são repassadas ao proprietário.

## Edifício Metropolitan



O Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, foi entregue em 1997 e possui 10.215 m<sup>2</sup> 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 87% de ocupação (há dois andares e meio vagos) e conta com 15 contratos de locação.



## Edifício Platinum



O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, foi entregue em 2001 e possui 2.398m<sup>2</sup> 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](http://www.cshg.com.br/contato)

Ouvidoria  
DDG: 0800 77 20 100  
[www.cshg.com.br/contato](http://www.cshg.com.br/contato)