

# CSHG JHSF Prime Offices

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII

### CNPJ 11.260.134/0001-68

Dezembro 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 dezembro concretizamos as locações das duas negociações anunciadas em novembro, ambas no Edifício Metropolitan. A locação do 5º andar teve início já em dezembro/2017, e a locação do 6º andar terá início em janeiro/2018, data em que o locatário atual devolverá o espaço. Estas duas locações somam 1.092,0m<sup>2</sup> ou 8,7% da área total do fundo.

Considerando as devoluções anunciadas e locações realizadas, a vacância futura do fundo será de 11,6%, conforme pode ser visto na tabela abaixo:

	Metropolitan (m <sup>2</sup> )	Platinum (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )	% Área Total
<b>Vacância Atual</b>	546,0	218,0	764,0	6,1%
<b>(+) Desocupações Anunciadas</b>	1.092,0	218,0	1.856,0	14,7%
<b>(-) Novas Locações</b>	890,4	0,0	1.436,4	11,4%
<b>(+) Desocupação Futura <sup>1</sup></b>	273,0	0,0	273,0	2,2%
<b>(=) Vacância Futura</b>	1.020,6	436,0	1.436,6	11,6%

<sup>1</sup> 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 da dinâmica destas negociações, 890,4 m<sup>2</sup> (7,1% da área total) já estarão livres de carência a partir do início de fevereiro/2018, carências estas, bem inferiores à média de mercado.

No exercício de 2017, a equipe de gestão concluiu 6 novas locações com área total de 2.255,40 m<sup>2</sup>, equivalentes a 17,9% da área total do fundo. O resultado destas locações foi essencial para proteger o fundo e a sua geração de caixa de uma potencial vacância, o que, somado aos investimentos em fase de implantação, posicionam o fundo corretamente para o ciclo de melhora do mercado que já está ocorrendo.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 7,50 por cota como rendimento referente ao mês de Dezembro/2017. O pagamento será realizado em 15/01/2018 aos detentores de cotas em 28/12/2017. 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.

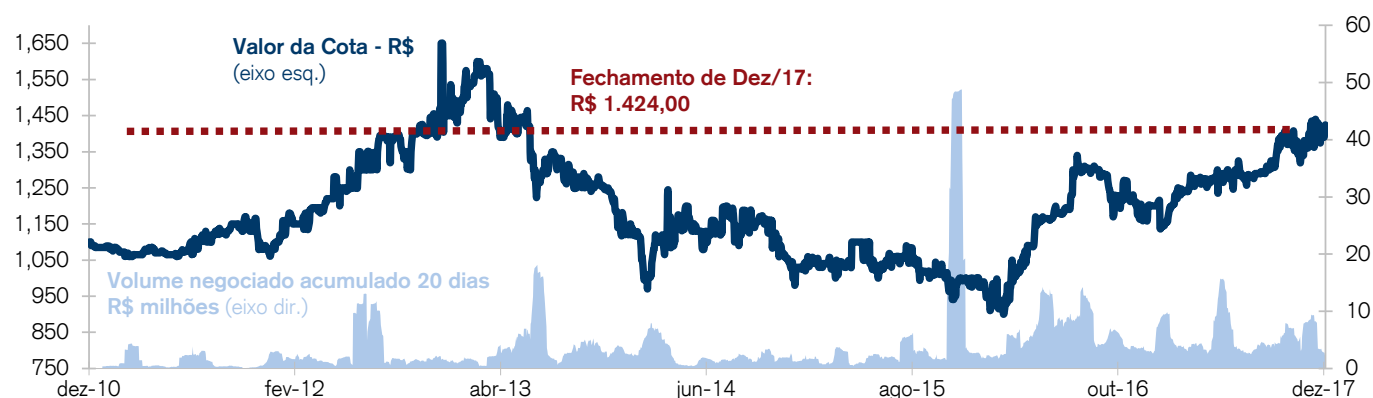
Fluxo HGJH11	dez-17	2017	12 Meses
<b>Receita Imobiliária</b>	1.331.529	16.806.537	16.806.537
<b>Receita Financeira</b>	8.555	195.141	195.141
<b>Total de Receitas</b>	1.340.084	17.001.678	17.001.678
<b>Total de Despesas</b>	(207.610)	(2.345.630)	(2.345.630)
<b>Resultado</b>	1.132.474	14.656.048	14.656.048
<b>Rendimento</b>	1.237.500	14.850.000	14.850.000
<b>Médio / Cota</b>	7,50	7,50	7,50

Fonte: CSHG

## Liquidez

	dez-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	100%	100.0%	100.0%
Volume negociado (R\$ milhões)	2.0	70.5	70.5
Giro (em % do total de cotas)	1.5%	33.2%	33.2%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 235,0 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>165.000 cotas (2.607 cotistas)</b>		

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\$ 1.424,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 1.170,22.

CSHG JHSF Prime Offices FI	Início	Ano	Mercado 12 meses
<b>Data</b>	<b>23-set-10</b>	<b>29-dez-16</b>	<b>29-dez-16</b>
<b>Valor Referência (R\$)</b>	1.000,00	1.200,00	1.200,00
<b>Renda Acumulada</b>	72,60%	7,50%	7,50%
<b>Ganho de Capital Líq.</b>	33,92%	14,93%	14,93%
<b>TIR Líq. (Renda + Venda) **</b>	151,33%	23,28%	23,28%
<b>TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. ***</b>	13,57%	23,59%	23,59%
<b>Retorno em % CDI Líquido</b>	<b>170%</b>	<b>277%</b>	<b>277%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	115,00%	26,17%	26,17%
<b>IFIX</b>	-*	19,41%	19,41%
<b>Diferença vs IFIX</b>	-*	<b>6,76%</b>	<b>6,76%</b>

Fontes: CSHG, B3. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

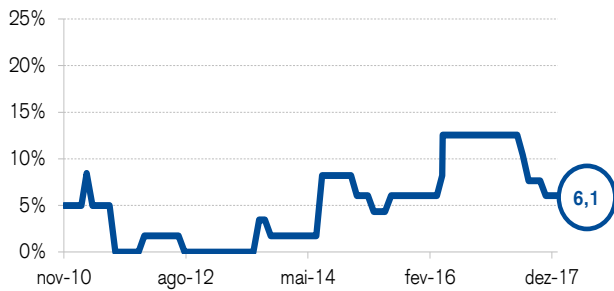
\*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

\*\*Considerou-se a TIR no período, de 249 dias úteis.

\*\*\*Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis).

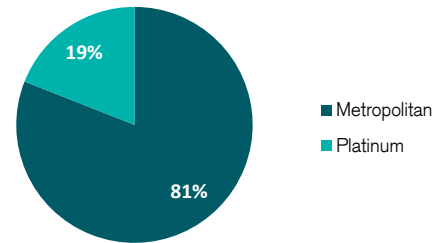
## Diversificação da Carteira Imobiliária (% da área locável)

### Evolução da vacância (%)



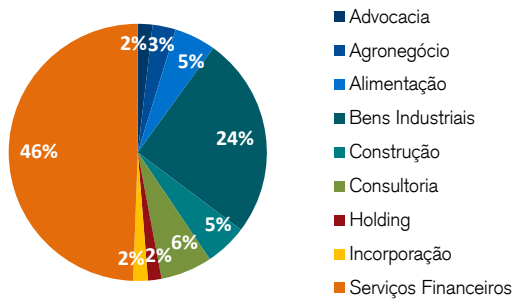
Fonte: CSHG

### Empreendimentos (%)



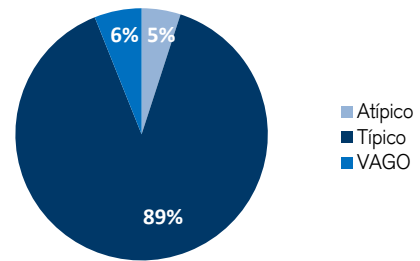
Fonte: CSHG

### Sector de atuação dos locatários (%)



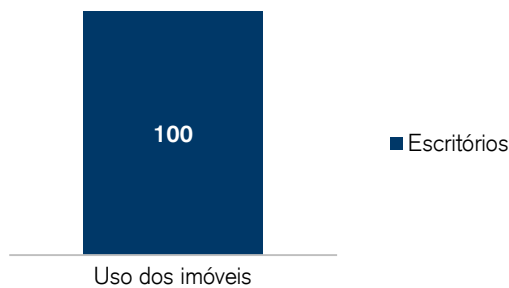
Fonte: CSHG

### Tipologia dos contratos (%)



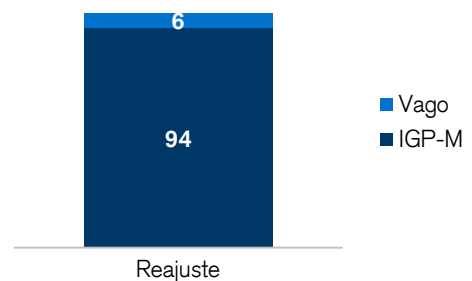
Fonte: CSHG

### Part. nos empreendimentos (%)



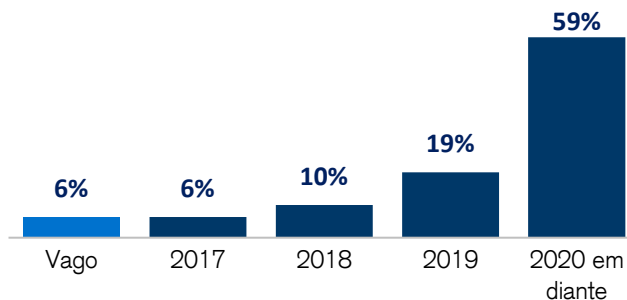
Fonte: CSHG

### Índice de reajuste (%)



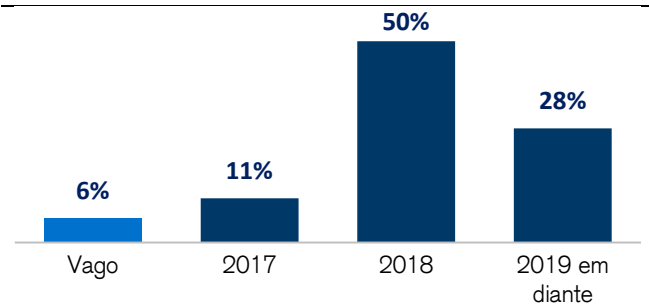
Fonte: CSHG

### Vencimento dos contratos (%)



Fonte: CSHG

### Revisional dos contratos<sup>1</sup> (%)



Fonte: CSHG

### Carteira e locação

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

<sup>1</sup>Para 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 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 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 2.398 m<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)