

# CSHG JHSF Prime Offices

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(“CSHG JHSF Prime Offices FII”, “Fundo” ou “HGJH11”)

### CNPJ 11.260.134/0001-68

#### Setembro de 2018



#### 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.

Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

#### Política de Investimentos

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.

Para maiores informações, recomendamos a leitura da Política de Investimentos completa no Regulamento do Fundo.

#### Informações

##### Início das atividades:

Outubro de 2010

##### Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

##### Consultor Imobiliário:

Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços (empresa do grupo JHSF)

##### Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

##### Taxa de Administração:

0,5% ao ano sobre valor de mercado das cotas do Fundo.

##### Taxa do Consultor Imobiliário:

0,25% ao ano sobre valor de mercado das cotas do Fundo.

##### 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 da Gestão

Durante o mês de Setembro o fundo permaneceu sem vacância, uma vez que a devolução prevista de um andar do Platinum ocorreu na primeira semana de Outubro, e levará a vacância do fundo a 1,73%.

Por opção comercial do time de gestão, o andar do Platinum foi devolvido montado, com infraestrutura de ar condicionado suplementar, luminárias, persianas, divisórias e móveis embutidos, itens de boa qualidade e que podem dar melhor liquidez e precificação ao imóvel em sua comercialização. Condições similares foram muito bem aceitas no reposicionamento de dois andares do Metropolitan e um andar do Platinum recentemente.

Durante o ciclo de redução da vacância, o fundo mostrou liquidez e resiliência frente ao mercado competidor, uma indicação positiva da atratividade e posicionamento dos seus ativos. Entendemos que já estamos no início de uma nova fase, de valorização dos contratos vigentes, onde os possíveis aumentos se darão com renegociações em renovatórias e revisionais nos próximos anos, e de aumento no aluguel pedido para novas locações, se comparado ao praticado no primeiro semestre, com o objetivo de aumentar o valor médio de locação do Fundo. Tal estratégia é baseada no desempenho dos ativos em relação à procura pelos locatários e a comparação com o mercado competidor, cujos edifícios também estão com baixa vacância e buscando preços maiores de locação.

A geração de caixa no mês de setembro também foi superior ao valor distribuído, com algumas carências acabando gradualmente, com isso, é possível que a geração de caixa recorrente do Fundo atinja um patamar superior ao atual até o final do ano. Caso este cenário se materialize, nosso planejamento é distribuir os rendimentos abaixo de 100% do resultado (respeitando os 95% obrigatório), de modo que seja possível acumular reservas e acelerar o programa de investimentos dos prédios.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 0,75 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2018. O pagamento será realizado em 15 de outubro de 2018 aos detentores de cotas em 28 de setembro de 2018. 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.

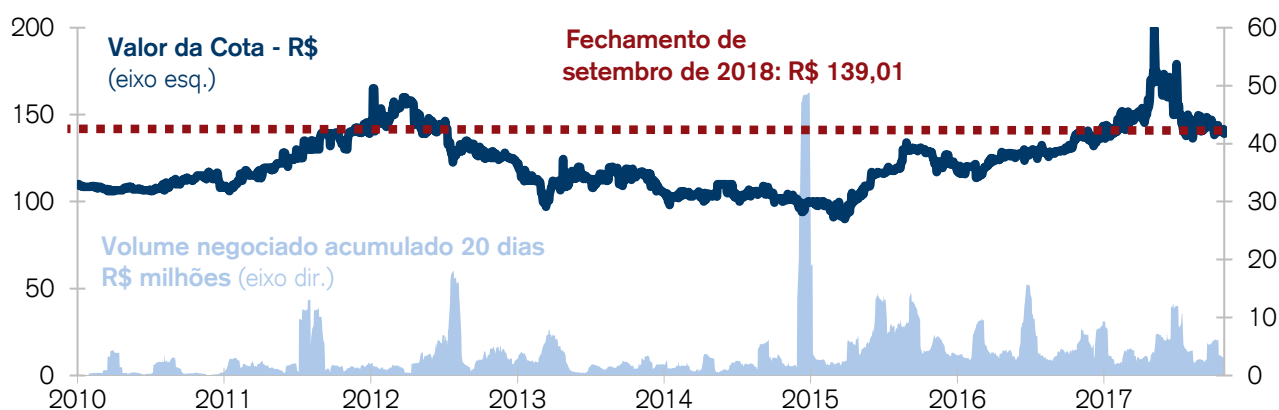
Fluxo HGJH11	Setembro de 2018	2018	12 Meses
Receita Imobiliária	1.552.144	12.492.778	16.626.025
Receita Financeira	4.324	50.288	84.992
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.556.468</b>	<b>12.543.066</b>	<b>16.711.017</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(221.936)</b>	<b>(1.953.332)</b>	<b>(2.539.375)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.334.532</b>	<b>10.589.735</b>	<b>14.171.643</b>
<b>Rendimento</b>	<b>1.237.500</b>	<b>11.137.500</b>	<b>14.850.000</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>

Fonte: CSHG

## Liquidez

	Setembro de 2018	2018	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,2	46,4	63,0
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	18,3	26,4%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 229 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>1.650.000 cotas (2.937 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. No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 139,01 e o valor patrimonial foi de R\$ 116,80.

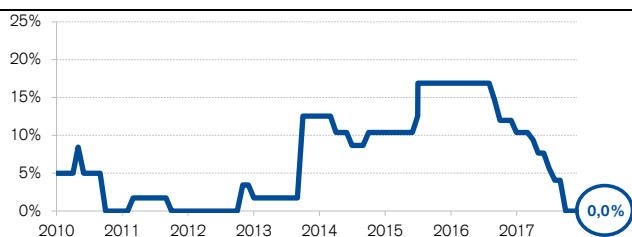
CSHG JHSF Prime Offices FI	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	23 de setembro de 2010	29 de dezembro de 2017	29 de setembro de 2017
Valor Referência (R\$)	100,00	142,40	139,50
Renda Acumulada	79,35%	4,74%	6,45%
Ganho de Capital Líq.	31,21%	-2,38%	-0,35%
TIR Líq. (Renda + Venda) **	163,79%	2,42%	6,88%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. ***	12,91%	3,25%	6,43%
<b>Retorno em % CDI Líquido</b>	<b>169,79%</b>	<b>59,31%</b>	<b>110,80%</b>
Retorno Total Bruto	118,36%	2,36%	6,10%
IFIX	-*	-4,12%	-3,88%
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>-*</b>	<b>6,48%</b>	<b>9,98%</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. \*\*\*Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

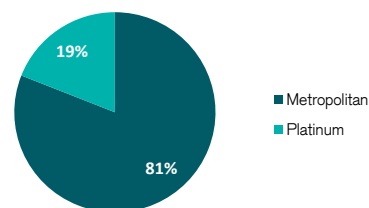
## Diversificação da Carteira Imobiliária (% da área locável)

### Evolução da vacância (%)



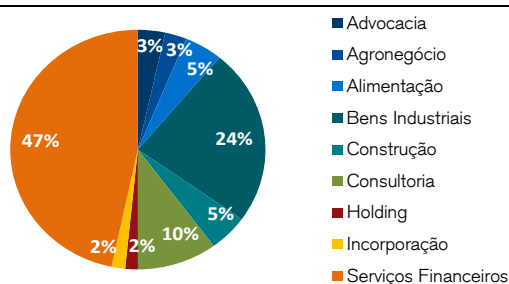
Fonte: CSHG

### Empreendimentos (%)



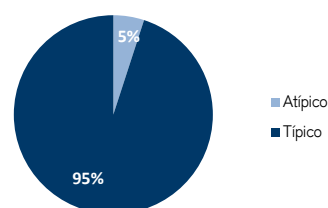
Fonte: CSHG

### Setor de atuação dos locatários (%)



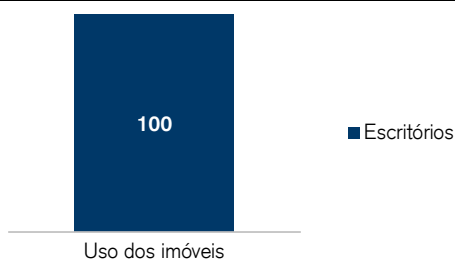
Fonte: CSHG

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



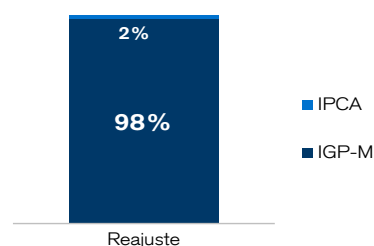
Fonte: CSHG

### Part. nos empreendimentos (%)



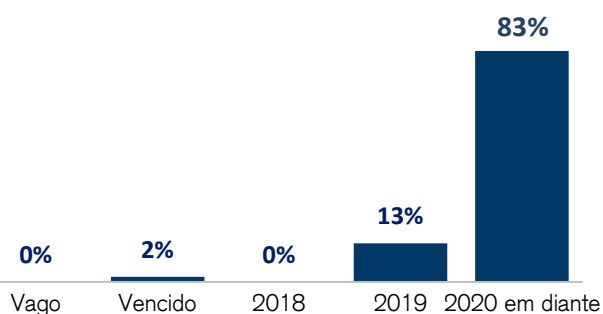
Fonte: CSHG

### Índice de reajuste (%)



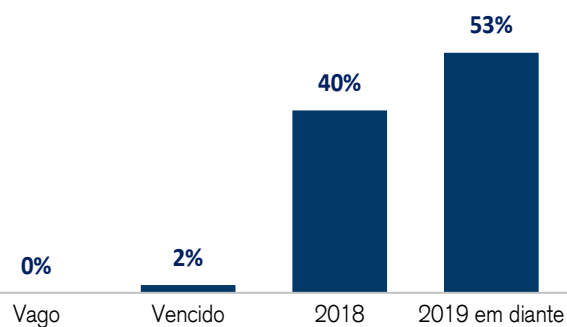
Fonte: CSHG

### Vencimento dos contratos (%)



Fonte: CSHG

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



Fonte: CSHG

### Carteira e locação

Empreendimentos	2	Vacância física	0%
Unidades	28	Contratos de locação	31

<sup>1</sup> Atípico: contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale and Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação. Típico: contratos de locação padrão.

<sup>2</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 **troca total dos 4 elevadores do prédio**, sendo que durante o mês de maio foi concluída a instalação do primeiro carro, e o segundo durante o mês de setembro, ambos já estão em operação. A instalação do terceiro carro está em fase inicial e o próximo carro será concluído sequencialmente.

Adicionalmente, existe um plano de investimentos extenso para o prédio em implementação, entres as quais, a revitalização dos subsolos, melhorias diversas na fachada, recepção e heliponto. Um detalhamento maior dos investimentos e fotos de diversas iniciativas pode ser visto na apresentação anual do fundo, disponível clicando [aqui](#).

### 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 100% de ocupação e conta com 21 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 100% alugado e conta com 10 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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de investimentos

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)