

# CSHG JHSF Prime Offices FII

**Fevereiro de 2014**

## 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

### Administradora

CSHG Corretora de Valores S.A.

### 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

## Nota da Administradora

O Fundo entrou em operação em outubro-10 com a finalização da oferta pública de cotas que totalizou um volume de R\$ 165 milhões em recursos captados. Atualmente, possui participação em 2 empreendimentos, localizados em São Paulo e locados para empresas em diversos segmentos de atuação. Conforme Fato Relevante divulgado em 25 de fevereiro, o Fundo recebeu proposta de aquisição pelos imóveis da carteira. Para mais informações, veja seção específica.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 9,40 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro. O pagamento será realizado em 18/03/14, aos detentores de cotas em 28/02/14.

Fluxo HGJH11	fev-14	2014	12 Meses
Receita Financeira	16.216	31.329	157.252
Receita Imobiliária	1.793.848	3.391.286	20.819.586
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.810.064</b>	<b>3.422.615</b>	<b>20.976.838</b>
Total de Despesas	(143.171)	(285.480)	(1.913.612)
<b>Resultado</b>	<b>1.666.893</b>	<b>3.137.136</b>	<b>19.063.226</b>
Rendimento	1.551.000	3.102.000	18.579.000
<b>Médio / Cota</b>	<b>9,40</b>	<b>9,40</b>	<b>9,38</b>

## Liquidez

	fev-14	2014	12 Meses
Presença em pregões	100%	90,5%	89,7%
Volume negociado (R\$ milhões)	7,9	10,3	64,7
Giro (em % do total de cotas)	4,7%	6,0%	31,6%
Valor de mercado	R\$ 184,8 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	165.000 cotas (759 cotistas)		



Fontes: CSHG / BM&FBOVESPA

## Rentabilidade

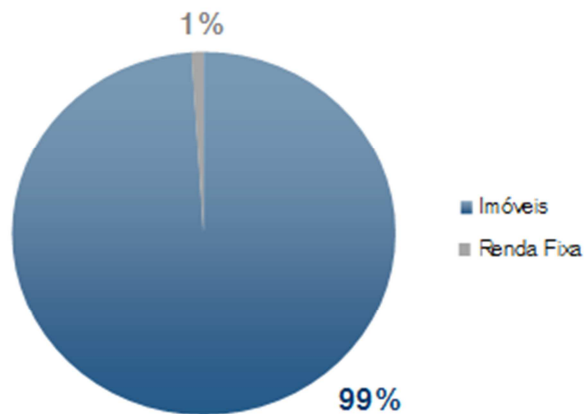
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento de fevereiro, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 1.120,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 1.379,25.

CSHG JHSF Prime Offices FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	23-set-10	31-dez-13	28-fev-13
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.136,50	1.560,00
Renda Acumulada*	34,06%	1,65%	7,21%
Ganho de Capital Líq.	9,60%	-1,45%	-28,21%
TIR Líq. (Renda + Venda)	51,08%	0,20%	-21,82%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	12,80%	1,23%	-21,59%
Retorno em % CDI Líquido	165%	14%	-295%

Fontes: Itaú / BM&FBOVESPA / Banco Central / CSHG

## Investimentos

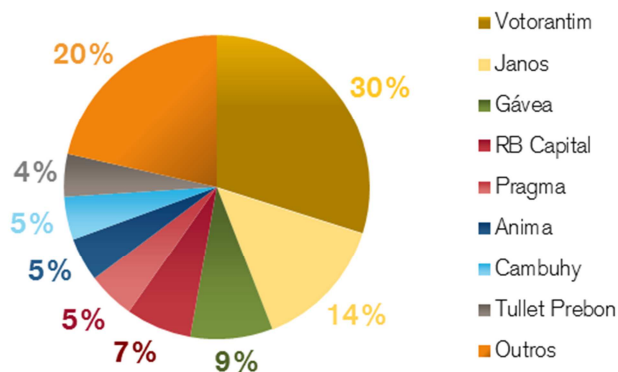
### Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fontes: Itaú / CSHG

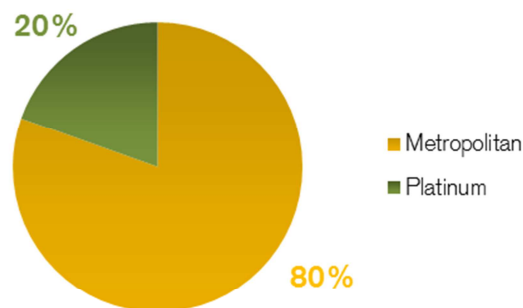
## Diversificação da Carteira Imobiliária (% da receita)

### Locatários



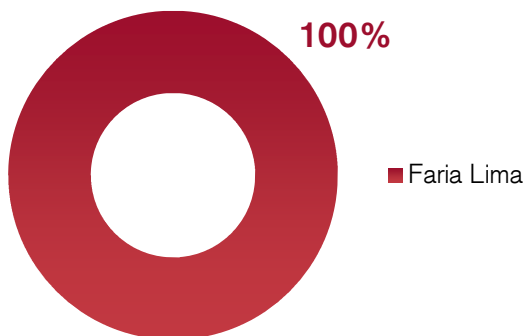
Fonte: CSHG

### Empreendimentos



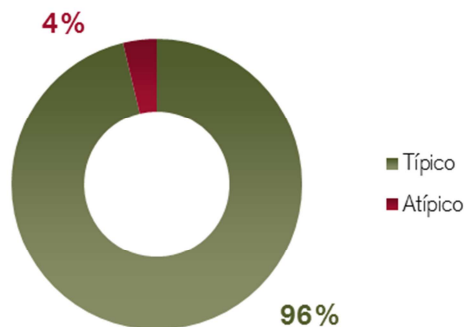
Fonte: CSHG

### Regiões



Fonte: CSHG

### Tipologia dos contratos



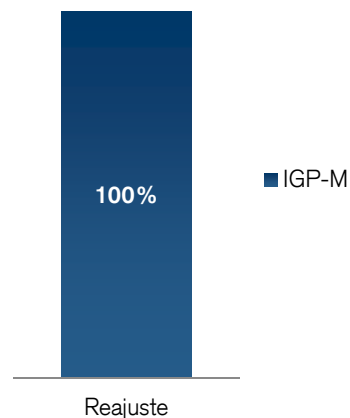
Fonte: CSHG

## Part. nos empreendimentos



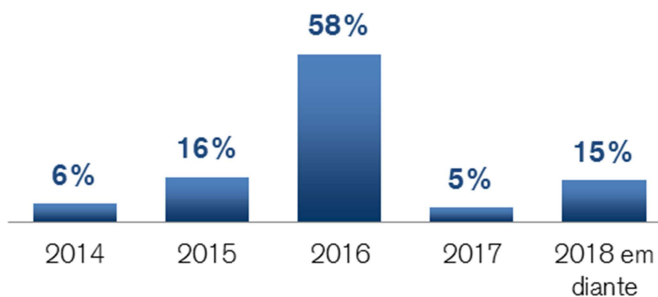
Fonte: CSHG

## Índice de reajuste



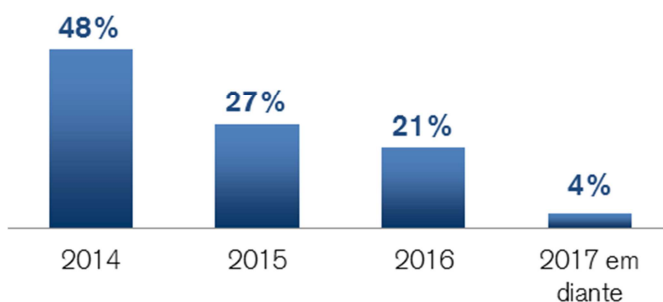
Fonte: CSHG

## Vencimento dos contratos



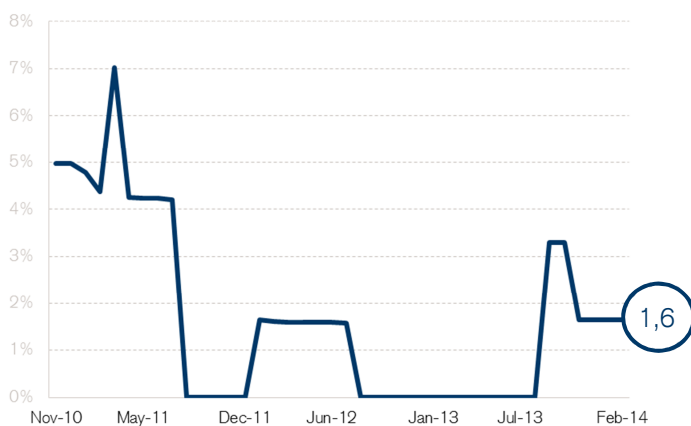
Fonte: CSHG

## Revisional dos contratos<sup>1</sup>



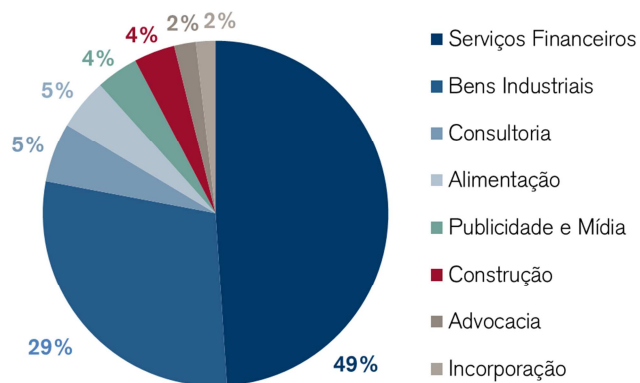
Fonte: CSHG

## Evolução da vacância<sup>2</sup>



Fonte: CSHG

## Setor de atuação - locatários



Fonte: CSHG

## Carteira e locação

Empreendimentos	2
Unidades	29

Vacância financeira	1,6%
Contratos de locação	24

<sup>1</sup>Para as revisionais foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

<sup>2</sup>Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

## Fato Relevante

Conforme Fato Revelante divulgado pela Administradora em 25 de fevereiro, o Fundo recebeu proposta de aquisição dos dois imóveis da carteira, pelo valor de R\$ 176.000.000,00. A proposta possui cláusula de confidencialidade e contém determinadas condições precedentes, dentre as quais a aprovação da venda pelos cotistas do Fundo e realização de due diligence satisfatória.

O Consultor de Investimentos foi informado e, nos termos previstos no regulamento, manifestará sua opinião. No entendimento do Administrador, cabe ao Consultor Imobiliário manifestar sua recomendação e à assembleia de cotistas, que será convocada pelo Administrador, deliberar acerca da venda ou não do ativo. Ressaltamos que referida convocação não representa recomendação ou manifestação favorável ou contrária à aceitação da proposta recebida ou mesmo venda do ativo por parte da Administradora.

A Administradora disponibilizará, antes da assembleia, todas as informações que detiver e que entender necessárias para análise e decisão dos cotistas. Apenas a título informativo, em virtude de diversos questionamentos nesse sentido, informamos que o proponente comprador não é pessoa, física ou jurídica, ligada à Administradora ou fundo de investimento imobiliário por ela administrado.

## Ativos Imobiliários

### Edifício Metropolitan



O Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, foi entregue em 1997. São 18 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Em seu andar térreo, o edifício abriga o restaurante Parigi e a Enoteca Fasano. O empreendimento está com 100% de ocupação e conta com 15 contratos de locação.

### Edifício Platinum



O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, foi entregue em 2001. São 11 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Atualmente o empreendimento está 92% alugado e conta com 9 contratos de locação.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo e 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. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. A CSHG não se responsabiliza por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a CSHG não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.