

# CSHG JHSF Prime Offices FII

**Agosto de 2015**

## 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

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

## Nota da Administradora

Conforme Fato Relevante publicado em 13/08/15, foi concluída a reavaliação dos imóveis detidos pelo Fundo. Informações adicionais na seção "Ativos Imobiliários". Durante o mês de agosto-2015 houve repactuação de contratos de locação, incluindo em algumas negociações a extensão de prazos, o que alterou o cronograma de vencimento dos contratos conforme gráfico apresentado na seção "Diversificação da Carteira Imobiliária".

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 8,70 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento será realizado em 15/09/15, aos detentores de cotas em 31/08/15. Buscando a preservação de caixa do Fundo, a Administradora tomou a decisão de reduzir o valor do rendimento, considerando o momento do mercado para locação mais desafiador. 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. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de unidades vagas. No caso das Receitas Imobiliárias, ressalta-se que as mesmas são consideradas de maneira consolidada, podendo ser impactadas mensalmente por aluguéis em atraso, pagamentos antecipados e valores de multa e juros. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

Fluxo HGJH11	ago-15	2015	12 Meses
Receita Imobiliária	1.455.351	13.283.525	20.354.901
Receita Financeira	28.546	222.745	313.369
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.483.898</b>	<b>13.506.270</b>	<b>20.668.270</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(149.693)</b>	<b>(1.205.070)</b>	<b>(1.860.478)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.334.204</b>	<b>12.301.200</b>	<b>18.807.792</b>
Rendimento	1.435.500	12.144.000	18.348.000
<b>Médio / Cota</b>	<b>8,70</b>	<b>9,20</b>	<b>9,27</b>

## Liquidez

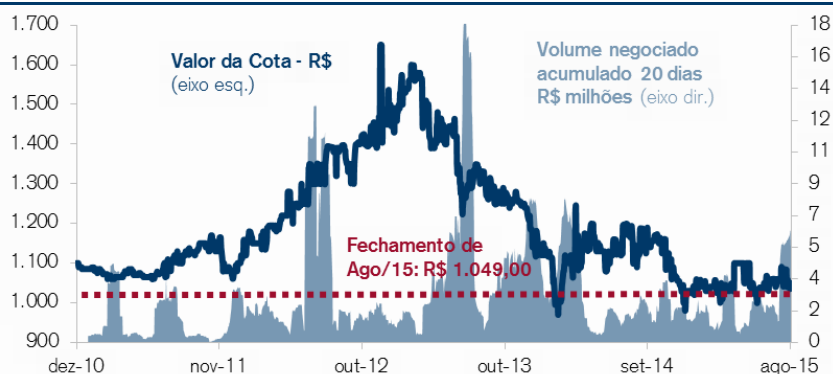
	ago-15	2015	12 Meses
Presença em pregões	100,0%	81,2%	80,3%
Volume negociado (R\$ milhões)	6,5	19,0	26,7
Giro (em % do total de cotas)	3,7%	11,0%	15,3%

Valor de mercado

R\$ 173,1 milhões

Quantidade de cotas do Fundo

165.000 cotas (865 cotistas)



Fontes: CSHG / BM&FBOVESPA

## Rentabilidade

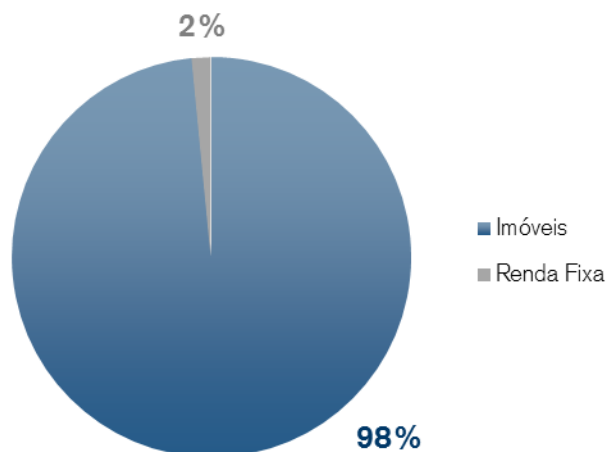
A rentabilidade global calcula a taxa interna de retorno contemplando renda mensal e ganho de capital, comparada ao CDI Líquido (alíquota de 15%). Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de imposto de renda sobre o ganho de capital na venda da cota. No fechamento de agosto, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 1.049,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 1.203,58.

CSHG JHSF Prime Offices FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	23-set-10	31-dez-14	29-ago-14
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.025,00	1.187,50
Renda Acumulada	50,91%	7,25%	9,42%
Ganho de Capital Líq.	3,92%	1,87%	-11,66%
TIR Líq. (Renda + Venda)	69,89%	9,47%	-2,35%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	11,35%	14,72%	-2,34%
Retorno em % CDI Líquido	139%	134%	-23%

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

## Investimentos

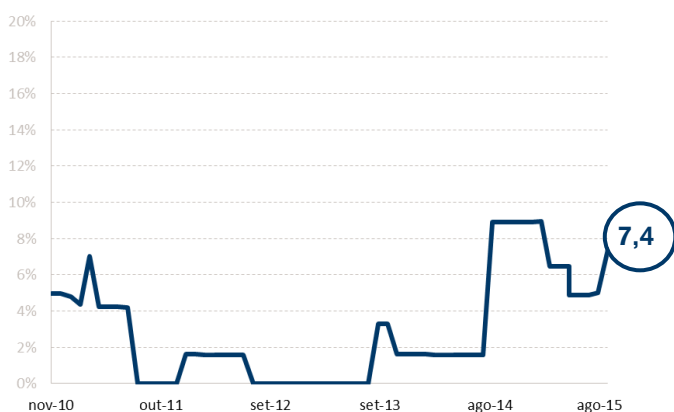
### Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fontes: Itaú / CSHG

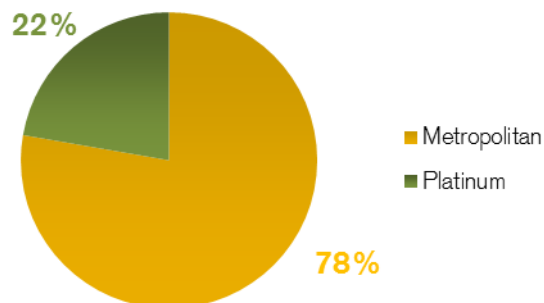
## Diversificação da Carteira Imobiliária (% da receita)

### Evolução da vacância<sup>1</sup>



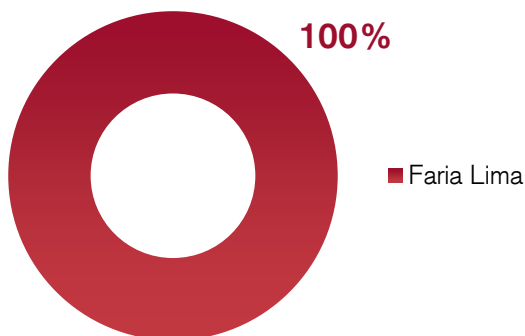
Fonte: CSHG

### Empreendimentos



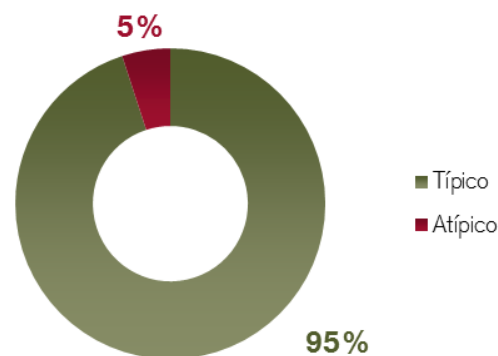
Fonte: CSHG

### Regiões



Fonte: CSHG

### Tipologia dos contratos



Fonte: CSHG

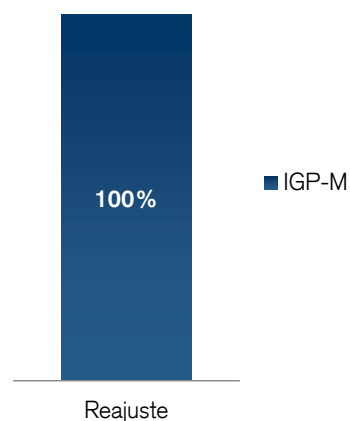
<sup>1</sup>Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

## Part. nos empreendimentos



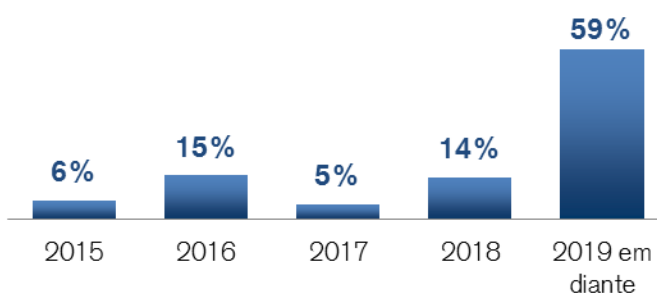
Fonte: CSHG

## Índice de reajuste



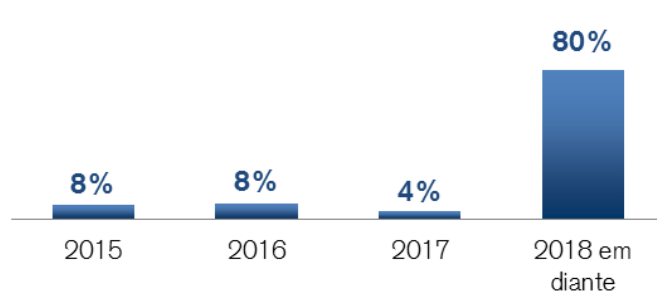
Fonte: CSHG

## Vencimento dos contratos



Fonte: CSHG

## Revisional dos contratos<sup>2</sup>



Fonte: CSHG

## Carteira e locação

Empreendimentos	2
Unidades	29

Vacância financeira	7,4%
Contratos de locação	24

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

## Ativos Imobiliários

Nos termos da Instrução CVM nº 516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Conforme Fato Relevante publicado em 13 de agosto de 2015, a administradora do Fundo solicitou à Cushman & Wakefield a reavaliação do imóvel detido do Fundo, o que resultou uma variação negativa de 9,8% no valor contábil do imóvel.

## Edifício Metropolitan



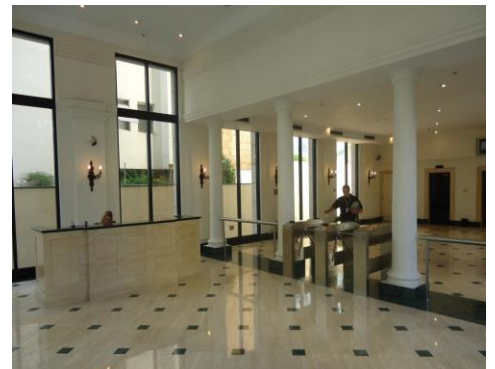
O Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, foi entregue em 1997. São 18 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Em seu andar térreo, o edifício abriga o restaurante Parigi e a World Wine. O empreendimento está com 95% de ocupação e conta com 15 contratos de locação.



## 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. Considerando a saída de um locatário no início de agosto, em função do término de um contrato, atualmente o empreendimento está 91% 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.