

CSHG JHSF Prime Offices FII

Dezembro 2011

O Fundo

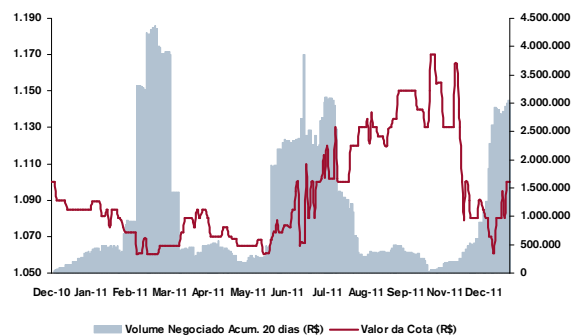
O CSHG JHSF Prime Offices FII foi criado com o objetivo de auferir rendimentos mensais aos seus cotistas pelo investimento em imóveis comerciais de alto padrão prontos. O primeiro investimento do Fundo foi em dois edifícios, Metropolitan e Platinum Offices, ambos localizados no bairro do Itaim Bibi, na cidade de São Paulo.

Consultor Imobiliário

O Fundo foi criado em parceria com a JHSF Participações, empresa que desenvolve projetos residenciais, shopping centers e edifícios comerciais. O Fundo conta com a consultoria imobiliária da CAES, sociedade integrante do grupo JHSF. Entre as atribuições do Consultor Imobiliário destacam-se a gestão e negociação dos contratos de locação, com a prospecção de potenciais locatários quando necessário, e a recomendação de benfeitorias e assessoria em quaisquer questões relativas aos imóveis da carteira do Fundo.

Liquidez

As cotas podem ser negociadas na BM&FBovespa sob o código HGJH11 e a primeira negociação deu-se em 02/12/10. O Fundo apresentou, desde esta data até o fechamento de dezembro de 2011, um volume negociado de, aproximadamente, R\$ 16,2 milhões. Neste mesmo período, houve negociação em 67% dos pregões. O valor da cota no fechamento de dezembro foi de R\$ 1.100,00.



Fonte: CSHG / BM&FBovespa

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 8,10 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento será realizado em 13/01/12, aos detentores de cotas em 29/12/11. A seguir, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo no último mês, no ano e no acumulado desde o início das operações, em 26/10/10.

Fluxo HGJH11	Dec-11	2011	ACUM.
Receita Financeira	20.451	242.015	324.519
Receita Imobiliária	1.409.593	16.104.378	18.686.262
Garantia de Aluguel	64.211	1.274.517	1.927.542
Total de Receitas	1.494.254	17.620.911	20.938.322
Total de Despesas	(113.996)	(1.461.150)	(1.607.990)
Resultado	1.380.257	16.159.761	19.330.332
Rendimento	1.336.500	16.038.000	19.057.500
Médio/Cota	8,10	8,10	8,25

Fonte: CSHG / Itaú

Rentabilidade

O rendimento é calculado sobre o valor da cota e incorporado aos rendimentos acumulados. Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos. Dado que a cota pode ser negociada em Bolsa, também é indicado o lucro sobre cada referência (líquido da tributação de 20% sobre o ganho de capital).

Rentabilidade Global		Dec-11	
CSHG JHSF Prime Offices FII	1a Emissão	Mercado 12 M	
Data	23 Sep 10	03 Jan 11	
Valor	R\$ 1.000,00	R\$ 1.085,00	
Renda (R\$)	Dec-11	R\$ 8,10	R\$ 8,10
Renda (%)	Dec-11	0,81%	0,75%
Renda Acumulada		11,55%	9,72%
Venda	29 Dec 11	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00
Ganho de Capital Líq.		8,00%	1,11%
TIR Líq. (Renda + Venda)		19,70%	9,74%
Retorno em % CDI Líquido		159%	99%

Fonte: CSHG / Itaú / BM&FBovespa / Bacen

O cálculo da rentabilidade global, contemplando renda mensal e ganho de capital, é realizado por meio da taxa interna de retorno para a cota, que, para referência, é comparada ao CDI Líquido (com alíquota de 15%) acumulado no mesmo período.

Garantia Mínima de Aluguel

O Fundo possui um acordo de Garantia Mínima de Aluguel em que a vendedora dos imóveis garante complemento de aluguel, de modo a assegurar que a receita mínima com os imóveis Metropolitan e Platinum Offices para o Fundo seja de R\$ 1.450.000 ao mês, pelo período de 18 meses contados da data de aquisição dos imóveis.

A Garantia Mínima de Aluguel, que se encerra em abril de 2012, permitiu que o Consultor Imobiliário trabalhasse na revisão das locações, nesse período de 18 meses, para ajustar os valores de aluguel a mercado. O processo de reajuste está ocorrendo de acordo com o previsto anteriormente e, portanto, no fim da Garantia Mínima de Aluguel não há expectativa de queda nos rendimentos.

Assembleia Geral Extraordinária

No dia 5 de dezembro de 2011 a Administradora do Fundo realizou Assembleia Geral Extraordinária para aprovação da 2ª Emissão de Cotas, nos termos do regulamento do Fundo. Os recursos captados na 2ª Emissão seriam destinados à

aquisição de lajes dos Edifícios Capital Building e Park Tower, imóveis que fazem parte do complexo Cidade Jardim Corporate Center. Dado que a JHSF, então proprietária dos imóveis, alienou a terceiros parte dos ativos pretendidos, a viabilidade da 2ª Emissão da forma como proposta pela Administradora foi alterada. A deliberação sobre a matéria foi, portanto, prejudicada, uma vez que, a proposta da Administradora não seria passível de implementação. A Administradora poderá convocar nova assembleia geral de cotistas caso novas tratativas venham a ser desenvolvidas.

Carteira de Investimentos Imobiliários

O Fundo possui a totalidade dos edifícios Metropolitan e Platinum Offices, localizados no bairro do Itaim, na cidade de São Paulo. Ambos os empreendimentos contam com estrutura de alto padrão, entre os quais acabamentos principais em mármore importado e granito; heliponto com operação para pousos e decolagens diurnos e noturnos (compartilhado pelos dois edifícios); piso elevado metálico modular; ar condicionado central; gerador para as instalações de iluminação e força das áreas comuns e privativas; segurança com circuito fechado de TV, cartões magnéticos de acesso, catracas, cancelas e vigilância 24h; infraestrutura para contratação de fibra óptica; e administração predial personalizada do Grupo JHSF.

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

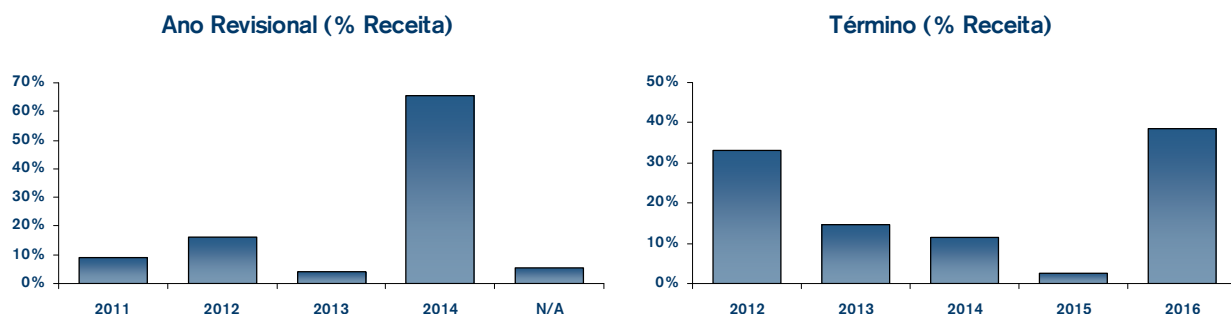


O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, foi entregue em 2001. São 11 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Atualmente o empreendimento está 100% alugado, com 9 contratos de locação.

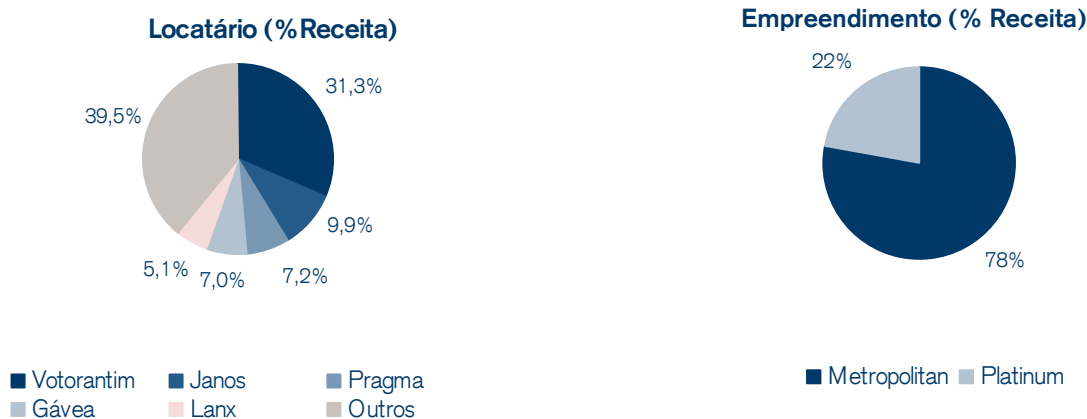


Contratos de Locação

O Fundo possui, ao todo, 25 contratos de locação, todos reajustados anualmente por IGPM. Os gráficos abaixo demonstram a diversificação da carteira imobiliária em percentual da receita gerada para o Fundo sob diferentes aspectos: locatários, empreendimento, ano de revisional dos contratos e ano de vencimento dos contratos.



*Para as revisionais foi considerada a premissa de permanência dos ocupantes após o vencimento dos contratos.



Outros Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam no fechamento de dezembro de 2011 R\$ 2,7 milhões, o equivalente a 1,7% do Patrimônio Líquido. Este volume está aplicado em fundos de renda fixa administrados e geridos pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A..

Este boletim foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo, sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A Credit Suisse Hedging-Griffo não se responsabiliza por erros de avaliação ou omissões. Os investidores têm que tomar suas próprias decisões de investimento. Este relatório é um informativo e destinado aos cotistas do Fundo, não representando oferta ou publicidade. Verifique a tributação aplicável. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do fundo garantidor de crédito (fgc). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e o regulamento do fundo de investimento antes de qualquer decisão de investimento. Verifique a data de início das atividades deste fundo. Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.