

CSHG JHSF Prime Offices FII

Janeiro 2011

Nota da Administradora

A distribuição de cotas da primeira emissão foi encerrada em 06/10/10, atingindo um volume de aproximadamente R\$ 165,2 milhões em apenas 11 dias úteis. Captada a totalidade dos recursos, o Fundo obteve autorização para início de funcionamento concedida pela Comissão de Valores Mobiliários em 26 de outubro.

No primeiro dia de operação, o Fundo realizou a aquisição da totalidade dos edifícios Metropolitan e Platinum Offices, de acordo com sua política de investimento. Os ativos foram adquiridos pelo valor de R\$ 158,7 milhões mais custos relacionados, e o restante dos recursos foi aplicado em fundos de renda fixa administrados e geridos pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A..

O Fundo

O CSHG JHSF Prime Offices FII foi criado com o objetivo de auferir rendimentos mensais aos seus cotistas pelo investimento em dois empreendimentos imobiliários comerciais prontos (Edifícios Metropolitan e Platinum Offices), ambos localizados no bairro do Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, e outros ativos conforme definido em sua política de investimento.

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 assessoramento 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 janeiro de 2011, um volume negociado de, aproximadamente, R\$ 749 mil. Neste mesmo período houve negociação em 80% dos pregões.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 8,10 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento será realizado em 14/02/11, aos detentores de cotas em 31/01/11. A seguir, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo no último mês e no acumulado desde o início das operações, em 26/out/2010.

Fluxo HGJH11	Jan-11	ACUM.
Receita Financeira	12.109	94.613
Receita Imobiliária	1.148.328	3.730.212
Garantia de Aluguel	455.379	1.108.403
Total de Receitas	1.615.816	4.933.227
Total de Despesas	(135.569)	(282.409)
Resultado	1.480.247	4.650.819
Rendimento	1.336.500	4.356.000
Médio/Cota	8,10	8,80

Fonte: CSHG / Itaú

Rentabilidade

O Fundo possui um acordo de Garantia Mínima de Aluguel onde 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.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo nas aplicações em ativos de renda fixa até a data de início de suas operações foram incorporados ao Patrimônio Líquido do Fundo e não serão distribuídos. O valor poderá vir a ser utilizado em caso de contingências, por exemplo, o que evita a necessidade de uso de caixa a ser distribuído como rendimentos aos cotistas para criação de reserva de contingências ou despesas extraordinárias com os imóveis da carteira.

Considerando o valor inicial da cota (R\$ 1.000,00), o Fundo distribuiu, neste mês, rendimentos que correspondem a 0,81% do valor investido por cota, o equivalente a 111% do CDI Líquido (considerando alíquota de 15%) para o mesmo período. Pessoas Físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos.

