

CSHG JHSF Prime Offices FII

Abril 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 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 abril de 2011, um volume negociado de, aproximadamente, R\$ 5,9 milhões. Neste mesmo período houve negociação em 68% dos pregões. O valor da cota no fechamento de abril foi de R\$ 1.070,00.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 8,10 por cota como rendimento referente ao mês de abril. O pagamento será realizado em 13/05/11, aos detentores de cotas em 29/04/11. 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	Apr-11	2011	ACUM.
Receita Financeira	19.770	72.575	155.078
Receita Imobiliária	1.279.331	5.093.637	7.675.520
Garantia de Aluguel	0	849.693	1.502.717
Total de Receitas	1.299.101	6.015.904	9.333.315
Total de Despesas	(124.332)	(492.425)	(639.265)
Resultado	1.174.769	5.523.479	8.694.051
Rendimento	1.336.500	5.346.000	8.365.500
Médio/Cota	8,10	8,10	8,45

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 115% 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.

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.



Outros Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam no fechamento de abril 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.