

CSHG JHSF Prime Offices FII

Dezembro 2010

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, um volume negociado de, aproximadamente, R\$ 354 mil. Neste mesmo período houve negociação em 80% dos pregões.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 8,30 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento será realizado em 14/01/11, aos detentores de cotas em 30/12/10. A seguir, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo no último mês e no acumulado deste segundo semestre de 2010.

Fluxo HGJH11	Dec-10	ACUM.
Receita Financeira	20.987	82.503
Receita Imobiliária	1.191.245	2.581.883
Garantia de Aluguel	303.663	653.024
Total de Receitas	1.515.894	3.317.411
Total de Despesas	(146.657)	(146.840)
Resultado	1.369.237	3.170.571
Rendimento	1.369.500	3.019.500
Médio/Cota	8,30	9,15

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 0,83% do valor investido por cota, o equivalente a 105% 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.

O rendimento no mês de dezembro foi superior aos 0,81% esperados devido às antecipações de pagamentos de alugueis com vencimento em janeiro. Tal fato provavelmente ocorreu em virtude do período de festas e terá como consequência o não recebimento destes valores antecipados em janeiro, o que afetará o rendimento que será distribuído neste mês.

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, possui laje de 546 m² e foi entregue em 1997. São 18 pavimentos e salões sem colunas ou pilares, com aproximadamente 10.200 m² de área privativa total. Em seu andar térreo, o edifício abriga o restaurante Parigi e a Enoteca Fasano. O empreendimento está com 100% de ocupação e conta com 16 contratos de locação.



Edifício Platinum



O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, possui laje de 218 m² e foi entregue em 2001. São 11 pavimentos e salões sem colunas ou pilares, com aproximadamente 2.450 m² de área privativa total. Atualmente o empreendimento está 100% alugado, com 9 contratos de locação.



Outros Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam no fechamento de dezembro de 2010 R\$ 2,6 milhões, o equivalente a 1,6% de seu 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.