

# CSHG JHSF Prime Offices FII

Novembro 2010

## Nota da Administradora

Com muita satisfação o temos como cliente no **CSHG JHSF Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário – FII**. Este é o primeiro relatório gerencial do Fundo e, a partir deste mês, será disponibilizado mensalmente nos websites da Administradora, CVM e BM&FBOVESPA.

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 do Fundo podem ser negociadas na BM&FBovespa sob o código HGJH11. Não houve negociações até o encerramento de novembro de 2010.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 10,00 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O pagamento será realizado

em 14/12/10, aos detentores de cotas em 30/11/10. Abaixo, receitas e despesas desde 26/10 (data de início das operações do Fundo), apuradas conforme fluxo de caixa.

Fluxo HGJH11	26/Out a 30/Nov
Receita Financeira	61.517
Receita Imobiliária	1.390.639
Garantia de Aluguel	349.361
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.801.607</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(182)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.801.425</b>
<b>Rendimento</b>	<b>1.650.000</b>
<b>Valor/Cota</b>	<b>10,00</b>

Fonte: CSHG / Itaú

## Rentabilidade

Foram considerados, para fins de apuração do resultado até 30/11/10, os aluguéis recebidos até tal data, notadamente valores referentes ao período de outubro em que a propriedade dos imóveis já era do Fundo (26/10 a 31/10) e os aluguéis de novembro, bem como os rendimentos financeiros obtidos pela aplicação dos recursos excedentes em fundos de renda fixa desde o início das operações.

Além disso, 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 rendeu o equivalente a 1,00% no mês de novembro, o equivalente a 145% 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.

