

# CSHG JHSF Prime Offices FII

Janeiro 2012

## O Fundo

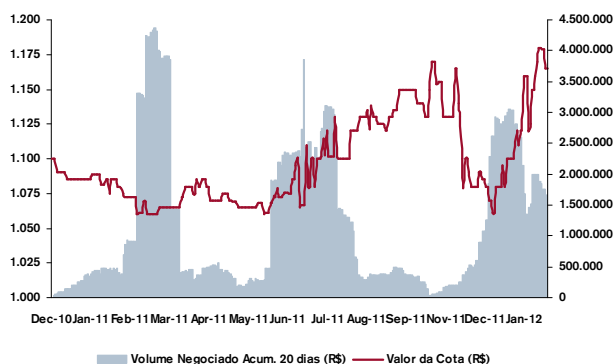
O CSHG JHSF Prime Offices FII foi criado com o objetivo de auferir rendimentos mensais aos seus cotistas pelo investimento em imóveis comerciais de alto padrão prontos. O primeiro investimento do Fundo foi em dois edifícios, Metropolitan e Platinum Offices, ambos localizados no bairro do Itaim Bibi, 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 janeiro de 2012, um volume negociado de, aproximadamente, R\$ 18 milhões. Neste mesmo período, houve negociação em 67% dos pregões. O valor da cota no fechamento de janeiro foi de R\$ 1.165,00.



Fonte: CSHG / BM&FBovespa

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 8,10 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento será realizado em 14/02/12, aos detentores de cotas em 31/01/12. A seguir, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo no último mês, no ano e no acumulado dos últimos 12 meses.

Fluxo HGJH11	Jan-12	2012	12 Meses
Receita Financeira	17.067	17.067	259.082
Receita Imobiliária	1.513.445	1.513.445	17.617.824
Garantia de Aluguel	0	0	1.274.517
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.530.512</b>	<b>1.530.481</b>	<b>19.151.423</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(157.344)</b>	<b>(157.344)</b>	<b>(1.618.494)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1.373.168</b>	<b>1.373.138</b>	<b>17.532.929</b>
<b>Rendimento</b>	<b>1.336.500</b>	<b>1.336.500</b>	<b>17.374.500</b>
<b>Médio/Cota</b>	<b>8,10</b>	<b>8,10</b>	<b>8,10</b>

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		Jan-12	
CSHG JHSF Prime Offices FII		1a Emissão	Mercado 12 M
Data		23 Sep 10	31 Jan 11
Valor		R\$ 1.000,00	R\$ 1.080,00
Renda (R\$)	Jan-12	R\$ 8,10	R\$ 8,10
Renda (%)	Jan-12	0,81%	0,75%
Renda Acumulada		11,55%	9,00%
Venda	31-Jan-12	R\$ 1.165,00	R\$ 1.165,00
Ganho de Capital Líq.		13,20%	6,30%
<b>TIR Líq. Período (Renda + Venda)</b>		<b>26,03%</b>	<b>16,01%</b>
<b>Retorno em % CDI Líquido</b>		<b>196%</b>	<b>161%</b>

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, o fim da Garantia Mínima de Aluguel não deve representar queda 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



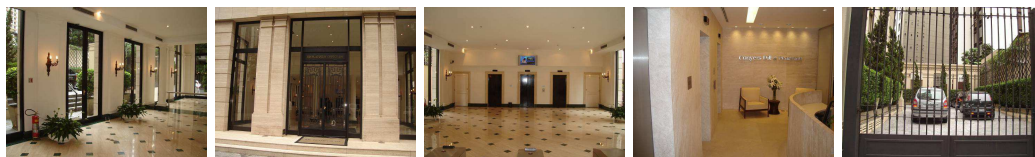
O Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, foi entregue em 1997. São 18 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Em seu andar térreo, o edifício abriga o restaurante Parigi e a Enoteca Fasano. O empreendimento está com 100% de ocupação e conta com 16 contratos de locação.



### Edifício Platinum



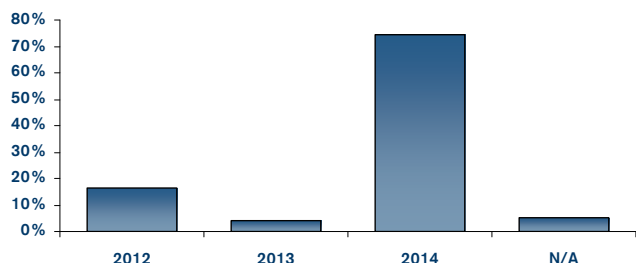
O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, foi entregue em 2001. São 11 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Atualmente o empreendimento está 91% alugado, com apenas 1 pavimento vago e 8 contratos de locação.



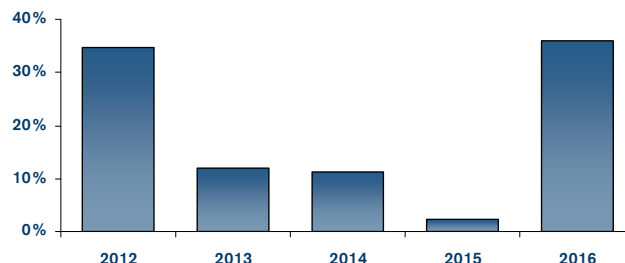
## Contratos de Locação

O Fundo possui, ao todo, 24 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.

**Ano Revisional (% Receita)**

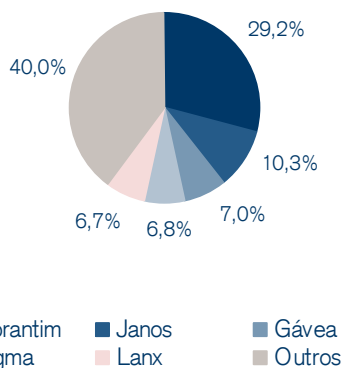


**Vencimento dos Contratos (% Receita)**

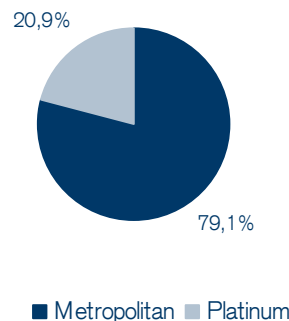


\*Para as revisionais foi considerada a premissa de permanência dos ocupantes após o vencimento dos contratos.

**Locatário (% Receita)**



**Empreendimento (% Receita)**



## Outros Investimentos

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam no fechamento de janeiro de 2012 R\$ 2,7 milhões, o equivalente a 1,45% 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.