CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Relatório Gerencial

CSHG JHSF Prime Offices FII

Outubro 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.

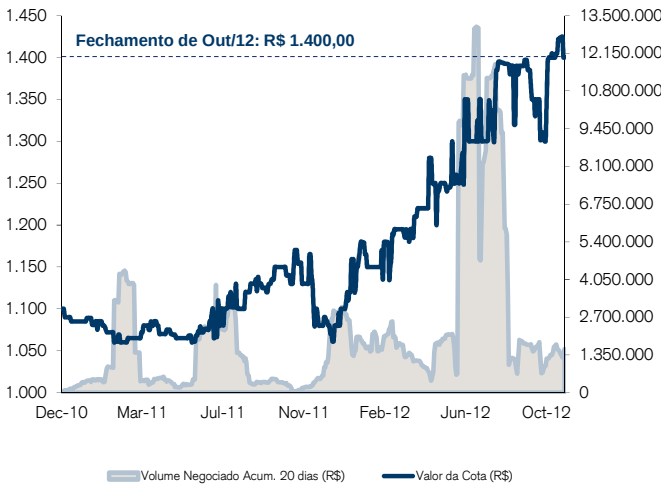
O Fundo possui valor de mercado de aproximadamente R$ 231 milhões (fechamento outubro de 2012), distribuídos em 165.000 cotas, e um total de 657 cotistas.

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 um giro de 19% do total de cotas nos últimos 12 meses, totalizando, aproximadamente, um volume negociado de R$ 39 milhões. Neste mesmo período, houve negociação em 77% dos pregões. O valor da cota no fechamento de outubro foi de R$ 1.400,00.



Fonte: CSHG / BM&FBovespa

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R$ 9,00 por cota como rendimento referente ao mês de outubro. O pagamento será realizado em 16/11/12, aos detentores de cotas em 31/10/12. A seguir, tabela contendo as receitas e despesas do Fundo no último mês, no ano e no acumulado dos últimos 12 meses.

Fluxo HGJH11	Oct-12	2012	12 Meses
Receita Financeira	12.405	153.418	193.469
Receita Imobiliária	1.683.577	15.813.319	18.613.145
Garantia de Aluguel	0	0	123.978
Total de Receitas	1.695.982	15.966.737	18.930.592
Total de Despesas	(139.576)	(1.464.379)	(1.694.837)
Resultado	1.556.407	14.502.358	17.235.755
Rendimento	1.485.000	14.074.500	16.747.500
Médio/Cota	9,00	8,53	8,46

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 CSHG JHSF Prime Office		1a Emissão	Mercado 12 M
Data		23 Sep 10	01 Nov 11
Valor		1.000,00	1.130,00
Renda (R$)	out-12	9,00	9,00
Renda (%)	out-12	0,90%	0,80%
Renda Acumulada		19,18%	8,90%
Venda	31-out-12	1.400,00	1.400,00
Ganho de Capital Líq.		32,00%	19,12%
TIR Líq. Período (Renda + Venda)		55,66%	29,26%
TIR Líq. Ano (Renda + Venda)		23,52%	29,26%
CDI Líquido Período*		19,49%	7,77%
Retorno em % CDI Líquido		286%	377%

* Para o cálculo do CDI Líquido foi adotada a alíquota de 15% de IR.

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 possuía um acordo de Garantia Mínima de Aluguel no qual a vendedora dos imóveis garantiu complemento de aluguel, de modo a assegurar que a receita mínima com os imóveis Metropolitan e Platinum Offices para o Fundo fosse 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 encerrou 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 ocorreu de acordo com o previsto anteriormente e, portanto, o fim da Garantia Mínima de Aluguel não representou queda nos rendimentos.

Carteira de Investimentos Imobiliários

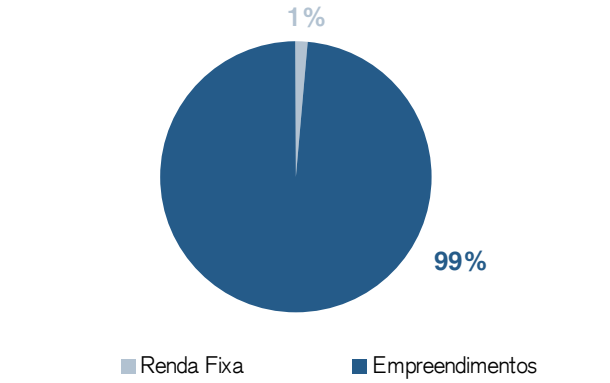
O Fundo possui a totalidade dos edifícios Metropolitan e Platinum Offices, localizados no bairro do Itaim, na cidade de São Paulo.

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.

A carteira imobiliária do fundo encerrou o mês sem vacância financeira.

Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam no fechamento de outubro de 2012 R$ 2,2 milhões, o equivalente a 1,19% do Patrimônio Líquido, como é possível observar no gráfico abaixo. Este volume está aplicado em fundos de renda fixa administrados e geridos pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A..

Investimento por classe de ativo (%)



Fonte: Itaú / CSHG

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.

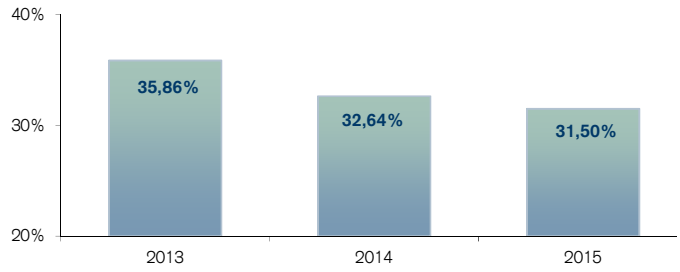
Edifício Platinum

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 100% alugado e conta com 9 contratos de locação.

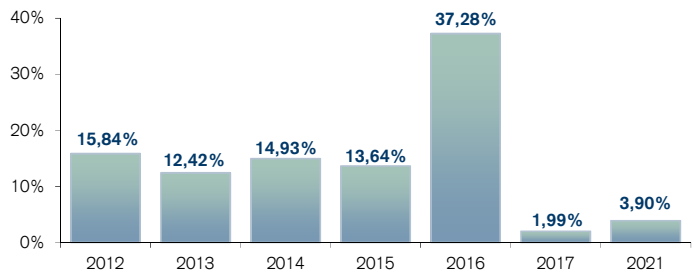
Contratos de Locação

O Fundo possui, ao todo, 25 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)*

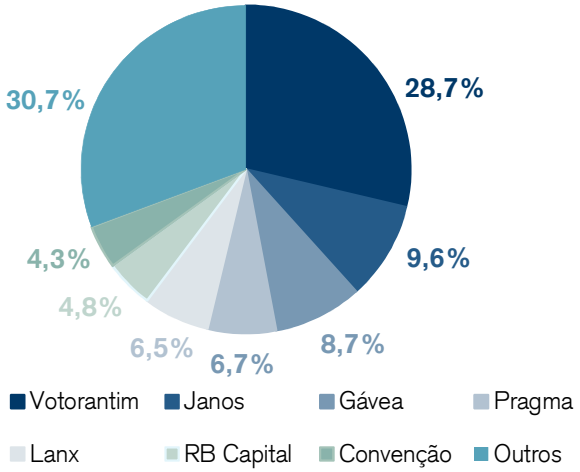


Vencimento dos Contratos (% Receita)

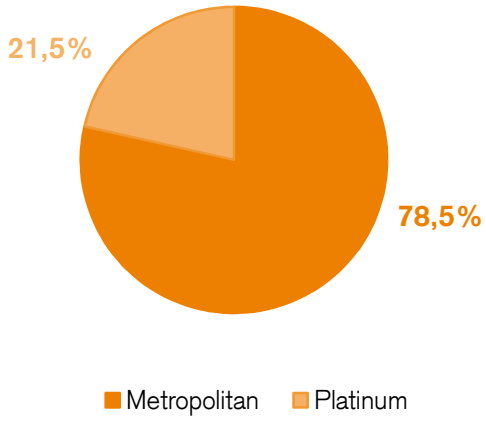


*Para as revisionais foi considerada a premissa de permanência dos ocupantes após o vencimento dos contratos.

Locatário (%Receita)



Empreendimento (% Receita)



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.