

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	CSHG JHSF PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	CNPJ do Fundo:	11.260.134/0001-68
Data de Funcionamento:	14/10/2010	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHGJHCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	165.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	CNPJ do Administrador:	61.809.182/0001-30
Endereço:	RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHAES JR, 700, 11º andar- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04542-000	Telefones:	(11) 3701-8600
Site:	www.cshg.com.br	E-mail:	list.imobiliario@cshg.com.br
Competência:	12/2017		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: -	../-	-	-
1.2	Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	PC ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA 100 - TORRE OLAVO SETUBAL	(11) 3701-8753
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0001-29	RUA ARQUITETO OLAVO REDIG DE CAMPOS, 105 ED EZ TOWER - TORRE A	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS	07.878.951/0001-07	AV MAGALHÃES DE CASTRO, 12000 - 3º PAVIMENTO - L5	(11) 3755-0530
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços!:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelo empreendimento que compõem o seu patrimônio imobiliário e a rentabilidade auferida pelos investimentos em ativos financeiros. Durante o exercício de 2017 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 14.850.000,00, equivalente a R\$ 90,00 por cota. De acordo com a Lei 11.196 o Fundo enquadra-se na relação dos Fundos com isenção de IR. O cotista (pessoa física) que detém participação inferior a 10% tem direito a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo mensalmente.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O ano de 2017 foi marcado por um movimento importante de retomada da economia em comparação a 2016 e com uma sinalização de			

	<p>evolução significativa para 2018. No mercado imobiliário corporativo de São Paulo o cenário não foi diferente, apresentando uma redução de vacância no mercado como um todo, com variações importantes por microrregião. O mercado de escritórios de São Paulo tem atualmente 15,6 milhões de metros quadrados, sendo 5,0 milhões em salas comerciais (office) e 10,6 milhões em escritórios corporativos (corporate) das diversas classes, AAA até C. Como os imóveis classe C são tecnicamente inferiores (não tem ar condicionado central, por exemplo) e nossa carteira não tem alocação em escritórios Classe C, sempre analisamos o mercado de escritórios sem considerá-los, apenas com as classes AAA, AA, A, BB e B, que somam 7,5 milhões de m². A previsão para o ano de 2017 era bastante cautelosa, já que estávamos saindo de 2016 muito difícil, num ano que a absorção líquida (soma das novas locações e expansões com as devoluções e reduções) do mercado havia ficado em zero e a vacância havia atingido 19%, com 1,5 milhões de m² vagos. O fato é que concluído o ano e com todos os dados disponíveis, fica claro que 2017 representa uma inversão do cenário anterior, com dados significativos de melhora, por exemplo, alcançando absorção bruta (total de espaço locados) de 840 mil m² - um recorde em volume de transações - e uma absorção líquida de 240 mil m², melhor patamar desde 2010. Em função deste cenário positivo de absorção líquida (previamos 77 mil m² e foram absorvidos 240 mil m²), somado às postergações de entrega num total de 231 mil m² (previamos 413 mil m² e foram entregues 182 mil m²), a vacância do final de 2017, que era estimada em 23%, ficou estável em 19%. Como a projeção do mercado (boletim Focus de 02/fevereiro) aponta para um crescimento do PIB de 2,7% para 2018 e 3,0% para 2019, nossa expectativa para a absorção líquida para 2018-2020, que anteriormente estava em média de 153 mil m² ao ano, subiu para 221 mil m², com uma explicação simples. Em geral, acreditamos que cada variação positiva de 1% no PIB representará uma absorção líquida positiva de 76 mil m², assim, como as diversas projeções econômicas já apontam uma melhoria na economia, é natural que nosso cenário também se beneficie disso. Ainda que, em 2017, a performance do mercado tenha sido melhor do que imaginado, ela ocorreu diferentemente entre as diversas classes e regiões. O movimento "flight to quality", em que os locatários migram de imóveis de escritórios de classe inferior para superior, continuou presente, fazendo com que a vacância dos prédios AAA caísse vertiginosamente, de 22,9% em dezembro/2016 para 14,2% em dezembro/2017. Este processo de redução de vacância, iniciado de forma mais relevante nos prédios AAA, continuará acontecendo em todas as classes.</p>			
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>Em conformidade com o Regulamento do Fundo, a política de investimentos seguirá inalterada para o exercício seguinte, e o Fundo poderá buscar novas possibilidades de ampliação de seu patrimônio. No mercado de locações, esperamos que a vacância continue o processo de redução, tanto no mercado, como na carteira do Fundo. Dentro da carteira do fundo, os esforços comerciais surtiram muito efeito, fazendo com que a vacância concluisse o ano em 6,1%, patamar inferior ao fechamento de dezembro/2016 (12,5%). No exercício de 2017, a equipe de gestão concluiu 6 novas locações com área total de 2.255,40 m², equivalentes a 17,9% da área total do fundo. O resultado destas locações foi essencial para proteger o fundo e a sua geração de caixa de uma potencial vacância, o que, somado aos investimentos em fase de implantação, posicionam o fundo corretamente para o ciclo de melhora do mercado que já está ocorrendo. É esperado que a demanda continue aquecida, no entanto, como ainda existe uma oferta de imóveis novos, a taxa de vacância ainda poderá subir, porém, num mercado com melhor dinâmica comercial e, quando comparado com 2016-2017, esperamos termos mais favoráveis aos proprietários de imóveis. O objetivo central da equipe de gestão será a gestão do nível de vacância no menor patamar possível, atuando fortemente na manutenção dos locatários atuais, prospecção ativa de novos locatários, além da constante busca de otimização de custos dos imóveis e do fundo. Por fim, acreditamos que ainda serão necessários investimentos para modernização dos imóveis, em continuidade ao processo iniciado em 2017 (troca dos elevadores, p. ex.), de modo a manter a competitividade deles e permitir ganho real no preço de locação no médio prazo.</p>			
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p> <p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	EDIFÍCIO METROPOLITAN OFFICE		
	152.528.000,00	SIM		
	40.118.000,00	SIM	13,32%	
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação</p> <p>As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.</p>			
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>			
10.	<p>Assembleia Geral</p>			
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</p> <p>RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES JUNIOR, 700 - ITAIM BIBI - SÃO PAULO - SP - 11º ANDAR https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam</p>			
10.2	<p>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</p> <p>Endereço Físico: RUA LEOPOLDO COUTO MAGALHÃES JUNIOR, 700 - ITAIM BIBI - SÃO PAULO - SP - 11º ANDAR Endereço Eletrônico: list.imobiliario@cshg.com.br</p>			
10.3	<p>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</p> <p>Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso. Não há possibilidade de voto à distância</p>			

10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
	A administradora não tem como prática, neste momento, a realização de assembleias por meio eletrônico.					
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
	Pela prestação dos serviços, o Fundo pagará uma Taxa de Administração à Administradora. Caberá à Administradora a quantia equivalente a 0,5% (meio por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. As remunerações serão calculadas diariamente e pagas mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.					
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
	1.048.119,72	0,54%	0,44%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Bruno Laskowsky	Idade:	56 anos		
	Profissão:	administrador de empresas	CPF:	761.157.717-49		
	E-mail:	bruno.laskowsky@cshg.com.br	Formação acadêmica:	Mestrado em Administração de Empresas		
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	22/05/2017		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Janeiro/2017 até a presente data	Managing Director - Real Estate	Instituição Financeira		
	Boston Consulting Group	Julho/2016 a Dezembro/2016	Senior Advisor	Consultoria		
	Viver/Inpar Incorporadora e Construtora S.A	Outubro/2012 a Junho/2016	CEO	Incorporadora e Construtora		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento	Descrição				
	Qualquer condenação criminal					
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	2.605,00	121.095,00	73,39%	99,31%	0,69%
	Acima de 5% até 10%	1,00	9.705,00	5,88%	0,00%	100,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	1,00	34.200,00	20,73%	0,00%	100,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
	Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					

	<p>São considerados relevantes pelo Administrador qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou do Administrador ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (II) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas, e (III) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I – atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II – venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações são divulgadas à CVM, à BM&FBovespa, e também através do site do Administrador, no endereço https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam. Adicionalmente, o Administrador adota segregação física da sua área de administração de fundos imobiliários em relação às áreas responsáveis por outras atividades e linhas de negócio. Neste sentido, o acesso a sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação.</p>
15.2	<p>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>Fundo listado em bolsa de valores (BM&FBovespa), onde suas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no endereço: https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam</p>
15.3	<p>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>https://www.cshg.com.br/site/publico/download/arquivos/Politica_Exercicio_Voto_Assembleias_Fundos_CSHG.pdf</p>
15.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>
16.	<p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>Fundo não possui chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação da assembleia geral de cotistas.</p>

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---