

# CSHG JHSF Prime Offices

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII

### CNPJ 11.260.134/0001-68

#### Setembro de 2017



#### Objetivo do Fundo

O CSHG JHSF Prime Offices FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis corporativos de alto padrão prontos.

#### Política de Investimento

O Fundo deverá manter no mínimo 90% do seu Patrimônio Líquido investido nos edifícios Metropolitan e Platinum Offices.

Os recursos não investidos nesses edifícios poderão ser alocados em lajes corporativas prontas.

#### Informações

##### Início das atividades:

Outubro de 2010

##### Consultor:

CAES (empresa do grupo JHSF)

##### Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

##### Taxa de Administração:

0,5% ao ano sobre valor de mercado

##### Taxa do Consultor Imobiliário:

0,25% ao ano sobre valor de mercado

##### Ofertas concluídas:

Uma emissão de cotas realizada

##### Código de negociação:

HGJH11

##### Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

### Comentários do Gestor

Durante o mês de setembro o Fundo recebeu a notificação rescisão antecipada de um andar do Metropolitan, com isso, somado aos três avisos de rescisão recebidos anteriormente, dois andares do Metropolitan e um andar do Platinum, a área a ser devolvida equivale a 14,7% do total. Duas devoluções estão previstas para ocorrer em dezembro (6,1%), uma em março (4,3%) e a quarta devolução (4,3%), ainda não tem data definida. Em contrapartida, existem negociações em estágio final equivalentes a 3,9% da área, sendo que uma destas negociações prevê a ocupação do espaço ainda a ser devolvido no Platinum. Portanto, considerando as saídas e entradas previstas, a vacância do fundo poderá atingir 18,5%.

Adicionalmente, a equipe de gestão tem desenvolvido um grande trabalho de prospecção de novos locatários, com diversas visitas realizadas, tanto nos espaços já vagos, como nos espaços a vagar.

### Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 7,50 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento será realizado em 16/10/17 aos detentores de cotas em 29/09/17. A política de distribuição de rendimentos do Fundo permanece em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser a mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

Fluxo HGJH11	set-17	2017	12 Meses
Receita Imobiliária	1,389,553	12,673,290	16,864,661
Receita Financeira	11,846	160,437	231,852
<b>Total de Receitas</b>	<b>1,401,399</b>	<b>12,833,727</b>	<b>17,096,513</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(181,322)</b>	<b>(1,759,587)</b>	<b>(2,435,324)</b>
<b>Resultado</b>	<b>1,220,076</b>	<b>11,074,140</b>	<b>14,661,188</b>
<b>Rendimento</b>	<b>1,237,500</b>	<b>11,137,500</b>	<b>14,850,000</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>7.50</b>	<b>7.50</b>	<b>7.50</b>

Fonte: CSHG

### Liquidez

	set-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	100%	100.0%	100.0%
Volume negociado (R\$ milhões)	4.4	52.0	65.4
Giro (em % do total de cotas)	2.0%	25.1%	31.8%
<b>Valor de mercado</b>	<b>R\$ 230 milhões</b>		
<b>Quantidade de cotas do Fundo</b>	<b>165.000 cotas (2.568 cotistas)</b>		

Fontes: CSHG, B3



Fontes: CSHG / B3

## Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e a variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%.

O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação. Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que possui metodologia comparável. No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 1.394,99 e o valor patrimonial foi de R\$ 1.035,23.

CSHG JHSF Prime Offices FI	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	23-set-10	29-dez-16	30-set-16
Valor Referência (R\$)	1,000.00	1,200.00	1,269.00
Renda Acumulada	70.35%	5.63%	7.09%
Ganho de Capital Líq.	31.60%	13.00%	7.94%
TIR Líq. (Renda + Venda)	143.04%	19.16%	15.64%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	13.53%	26.64%	15.64%
Retorno em % CDI Líquido	<b>166%</b>	<b>284%</b>	<b>161%</b>
Retorno Total Bruto	109.85%	21.87%	17.02%
IFIX	-*	19.12%	22.30%
Diferença vs IFIX	-*	<b>2.76%</b>	<b>-5.28%</b>

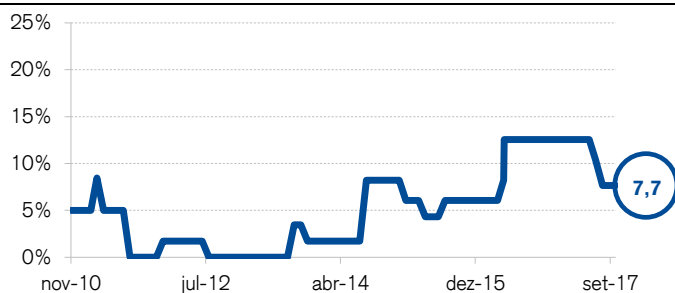
Fontes: CSHG, B3

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

\*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

## Diversificação da Carteira Imobiliária (% da área locável)

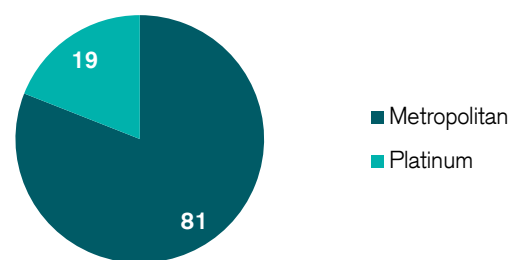
### Evolução da vacância<sup>1</sup> (%)



Fonte: CSHG

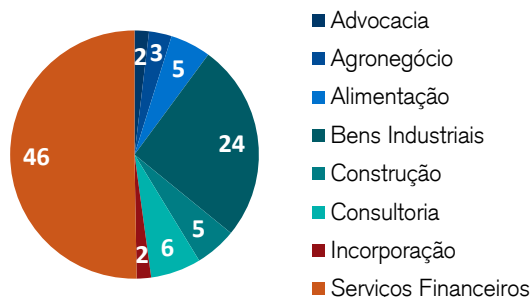
<sup>1</sup>Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

### Empreendimentos (%)



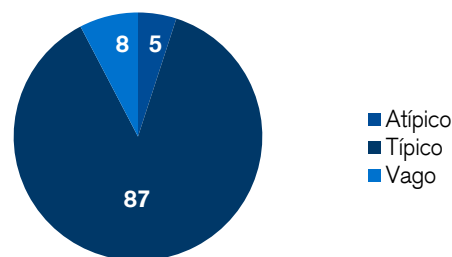
Fonte: CSHG

### Setor de atuação dos locatários (%)



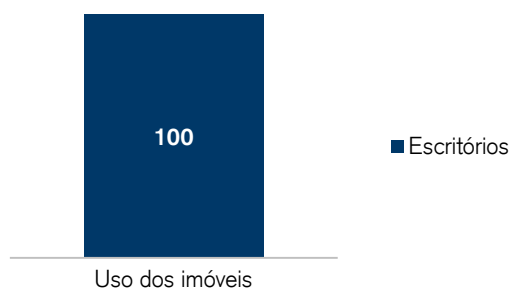
Fonte: CSHG

### Tipologia dos contratos (%)



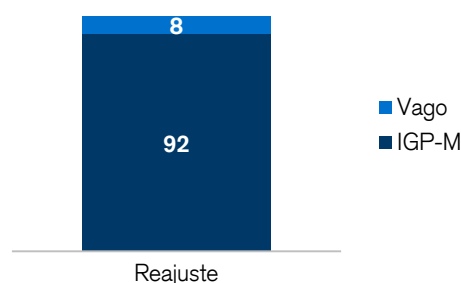
Fonte: CSHG

### Part. nos empreendimentos (%)



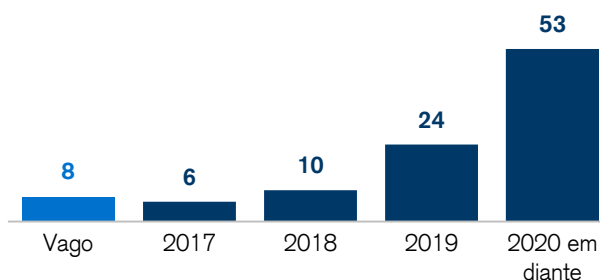
Fonte: CSHG

### Índice de reajuste (%)



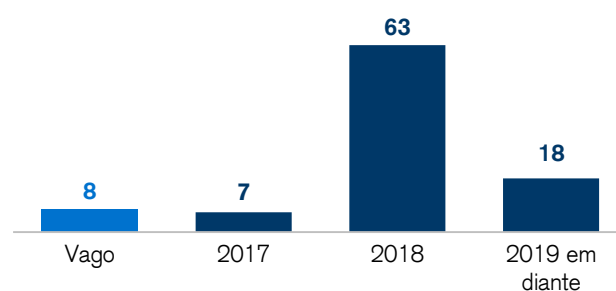
Fonte: CSHG

### Vencimento dos contratos (%)



Fonte: CSHG

### Revisional dos contratos<sup>2</sup> (%)



Fonte: CSHG

### Carteira e locação

Empreendimentos	2	Vacância física	7,7%
Unidades	29	Contratos de locação	26

<sup>2</sup>Para as revisionais foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

## Nota da Administradora

Durante o primeiro semestre de 2017, buscando a manutenção da competitividade do Edifício Metropolitan, foi aprovado o investimento para **troca total dos 4 elevadores do prédio**, os quais terão sistema de chamada antecipada MICONIC 10 MX da Atlas Schindler. Esta troca poderá gerar uma economia significativa de energia e manutenção. O investimento total será de aproximadamente R\$ 2,3 milhões o qual será pago em 5 anos, de modo que impacto nos rendimentos do fundo sejam mínimos.

## Edifício Metropolitan



O Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, foi entregue em 1997 e possui 10.215 m<sup>2</sup> de área locável. São 18 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Em seu andar térreo, o edifício abriga o restaurante Parigi e a World Wine. O empreendimento está com 93% de ocupação (há um andar e meio vago) e conta com 17 contratos de locação.



## Edifício Platinum



O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, foi entregue em 2001 e possui 2.398m<sup>2</sup> de área locável. São 11 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Atualmente o empreendimento está 91% alugado (há um andar vago) e conta com 9 contratos de locação.



Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

Atendimento a clientes  
DDG: 0800 558 777  
[www.cshg.com.br/contato](http://www.cshg.com.br/contato)

Ouvidoria  
DDG: 0800 77 20 100  
[www.cshg.com.br/contato](http://www.cshg.com.br/contato)