CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CSHG JHSF Prime Offices FII

Março 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.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R$ 7,50 por cota como rendimento referente ao mês de março. O pagamento será realizado em 17/04/17 aos detentores de cotas em 31/03/17.

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.

O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de unidades vagas. No caso das Receitas de Locação, ressalta-se que as mesmas são consideradas de maneira consolidada, podendo ser impactadas mensalmente por aluguéis em atraso, pagamentos antecipados e valores de multa e juros. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

Fluxo HGJH11	mar-17	2017	12 Meses
Receita Imobiliária	1.493.277	4.223.037	16.746.200
Receita Financeira	22.479	64.616	302.492
Total de Receitas	1.515.756	4.287.653	17.048.693
Total de Despesas	(170.807)	(574.754)	(2.449.327)
Resultado	1.344.949	3.712.899	14.599.366
Rendimento	1.237.500	3.712.500	15.097.500
Médio / Cota	7,50	7,50	7,63

Liquidez

	mar-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	100%	100,0%	100,0%
Volume negociado (R$ milhões)	3,9	16,9	85,5
Giro (em % do total de cotas)	2,0%	8,7%	43,1%
Valor de mercado			R$ 210,4 milhões
Quantidade de cotas do Fundo			165.000 cotas (2.302 cotistas)

Fontes: CSHG / BM&FBOVESPA

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%.

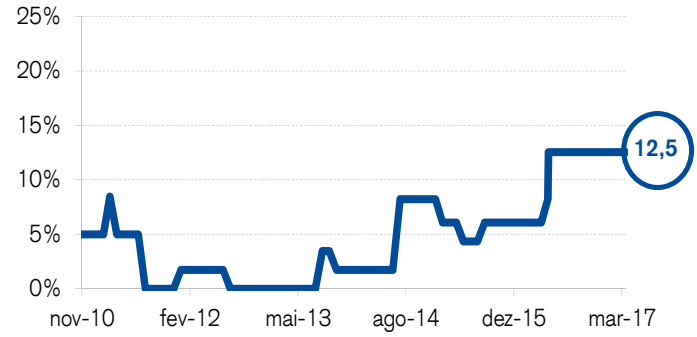
O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação. Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que possui metodologia comparável. No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R$ 1.275,00 e o valor patrimonial foi de R$ 1.035,57.

CSHG JHSF Prime Offices FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	**23-set-10**	**29-dez-16**	**31-mar-16**
Valor Referência (R$)	1.000,00	1.200,00	1.020,00
Renda Acumulada	65,85%	1,88%	9,00%
Venda (R$)	1.275,00	1.275,00	1.275,00
Ganho de Capital Líq.	22,00%	5,00%	20,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	120,35%	6,94%	30,39%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	12,92%	31,36%	30,39%
Retorno em % CDI Líquido	**153%**	**274%**	**263%**
Retorno Total Bruto	93,35%	8,13%	34,00%
IFIX	-*	9,02%	36,89%
Diferença vs IFIX	-*	**-0,90%**	**-2,89%**

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

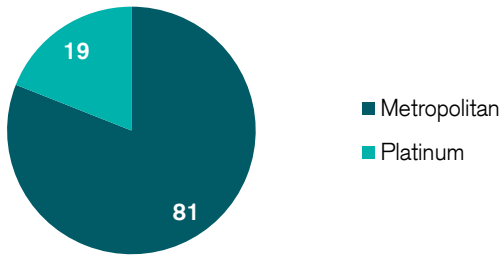
Diversificação da Carteira Imobiliária (% da área locável)

Evolução da vacância[1] (%)



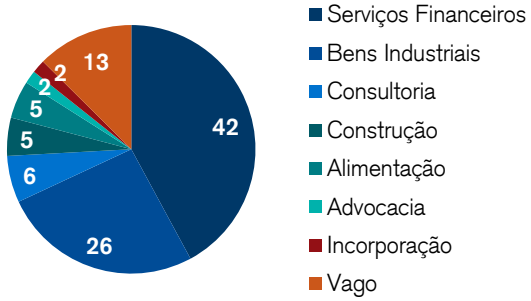
Fonte: CSHG

Empreendimentos (%)



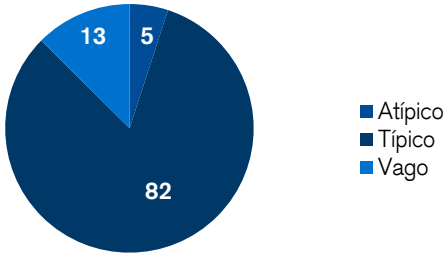
Fonte: CSHG

Setor de atuação dos locatários (%)



Fonte: CSHG

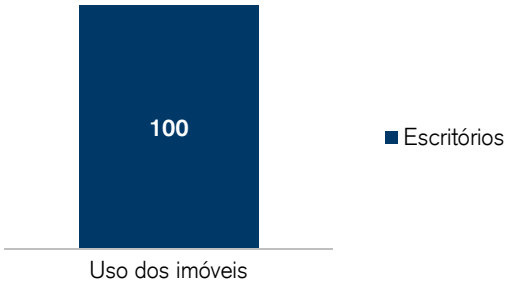
Tipologia dos contratos (%)



Fonte: CSHG

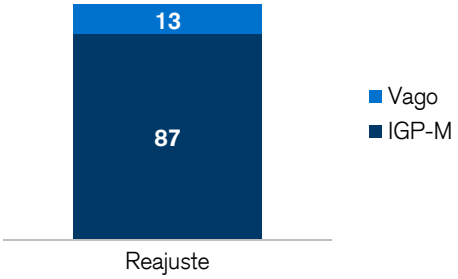
[1]Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

Part. nos empreendimentos (%)



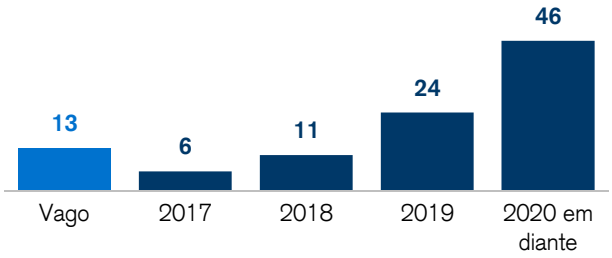
Fonte: CSHG

Índice de reajuste (%)



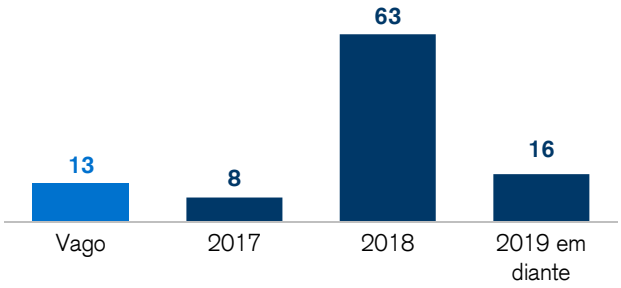
Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos (%)



Fonte: CSHG

Revisional dos contratos[2] (%)



Fonte: CSHG

Carteira e locação

Empreendimentos	2	Vacância física	12,5%
Unidades	29	Contratos de locação	24

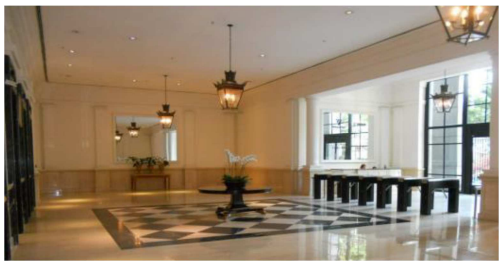
[2]Para as revisionais foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

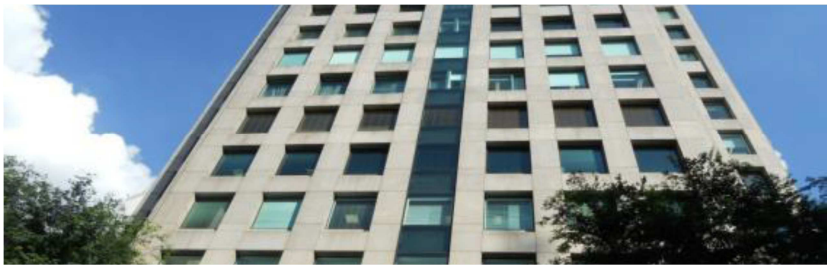
Nota da Administradora

Durante o segundo semestre de 2016, buscando um aumento de performance na operação, foi realizada a alteração da administradora predial do Condomínio Edifícios Metropolitan e Platinum Offices para a empresa Hersil.
Através de iniciativas realizadas ao longo do semestre pelo novo administrador, foi possível reduzir a taxa condominial em 14%, além da geração de novas receitas pelo condomínio que são repassadas ao proprietário.

Edifício Metropolitan

O Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, foi entregue em 1997 e possui 10.215 m² 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 87% de ocupação (há dois andares e meio vagos) e conta com 15 contratos de locação.





Edifício Platinum

O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, foi entregue em 2001 e possui 2.398m² 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 boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo e 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. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. A CSHG não se responsabiliza por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a CSHG não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.