

CSHG JHSF Prime Offices FII

Abril 2019



Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas¹	Rendimento
R\$ 182,00	R\$ 149,97	R\$ 300 milhões	5.917	R\$ 0,80 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.613m ²	5,28%	-0,93 %	1,73 %	1,56 %

Comentários da Gestão

Durante o mês de abril não tivemos novas movimentações nos edifícios do Fundo, sendo assim a vacância física permanece em 1,73%, equivalente a um andar do Ed. Platinum. A gestão segue na implementação da estratégia de aumento do aluguel médio do Fundo, com negociações em estágio avançado para a renovação e revisão de outros contratos, que devem gerar resultados ainda no primeiro semestre de 2019. O mercado tem reagido bem à nossa estratégia de aumento de valor, tanto para as novas locações quanto para as revisões e renovações, uma vez que as ofertas competidoras de edifícios na região são escassas e também convergiram para valores mais altos de locação.

Além disso, após a entrega do quarto e último elevador novo do Ed. Metropolitan, o ciclo de investimentos nos imóveis continuará durante o ano, com a construção de um vestiário, melhoria do bicicletário e reforma do calçamento exterior e recepção do Ed. Metropolitan nos próximos meses.

Após a realização da assembleia ocorrida no dia 22 de abril de 2019 (ata disponível neste [link](#)), tomamos conhecimento de algumas iniciativas do Grupo JHSF, quais sejam: **(i)** a concessão de medida cautelar para autorizar o depósito judicial dos aluguéis referentes ao teatro ("[Cautelar I](#)"); **(ii)** a solicitação de medida cautelar com o objetivo de suspender os efeitos da assembleia ("[Cautelar II](#)"); e **(iii)** o requerimento para instalação de processo arbitral com objetivo de discutir, entre outros aspectos, o contrato de consultoria imobiliária e o contrato de locação ("[Arbitragem](#)").

O Fundo já se pronunciou nos autos para que Cautelar I seja cassada, bem como apresentou os argumentos necessários para que a Cautelar II não seja concedida. Adicionalmente, o Fundo apresentará oportunamente seus argumentos na Arbitragem.

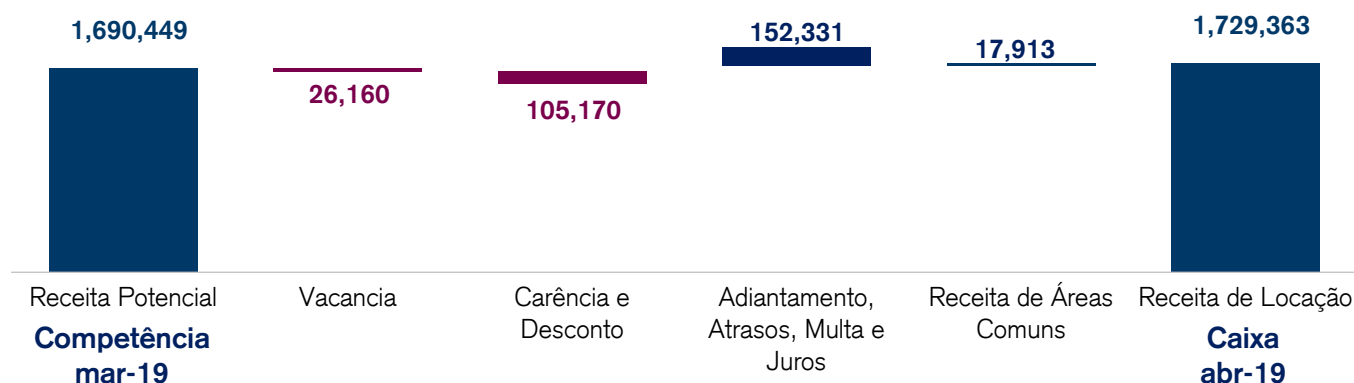
Informaremos eventuais desdobramentos destes processos mensalmente no relatório gerencial.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2019	Março de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	1.729.363	1.534.886	6.380.270	18.139.032
Rendimentos Mobiliários ¹	3.678	5.277	20.243	59.279
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	1.733.041	1.540.163	6.400.513	18.198.312
Despesas Imobiliárias ¹	(11.809)	(12.114)	(52.909)	(222.932)
Despesas Operacionais ¹	(200.536)	(186.931)	(787.267)	(2.256.166)
Total de Despesas	(212.345)	(199.045)	(840.176)	(2.479.099)
Resultado¹	1.520.696	1.341.118	5.560.337	15.719.213
Rendimento anunciado	1.320.000	1.320.000	5.280.000	15.345.000

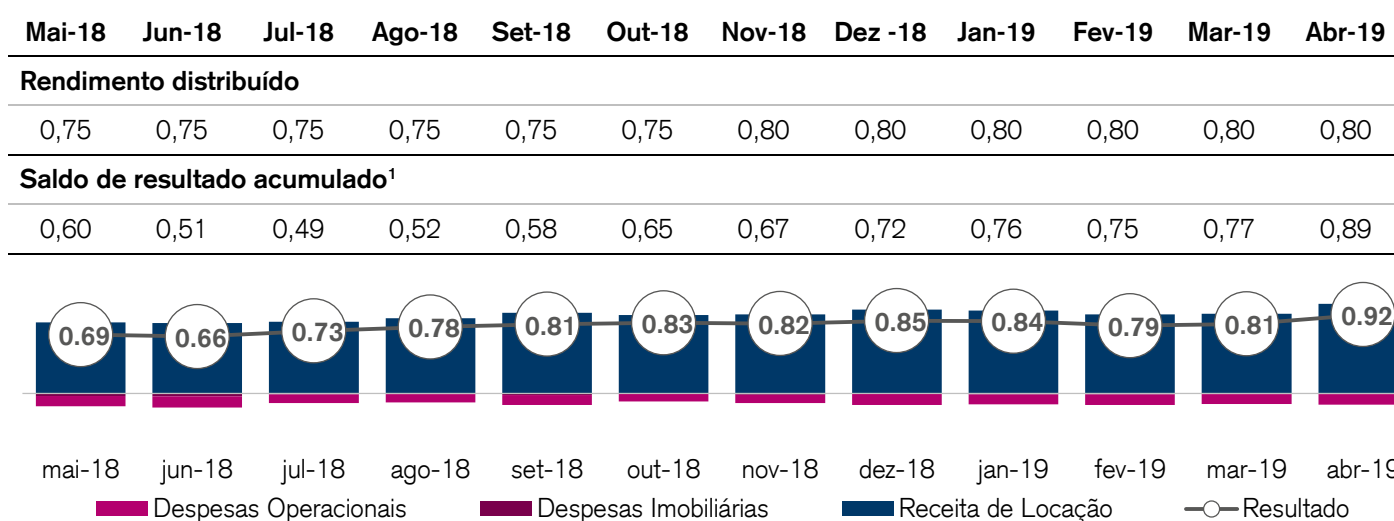
Fontes: CSHG

Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

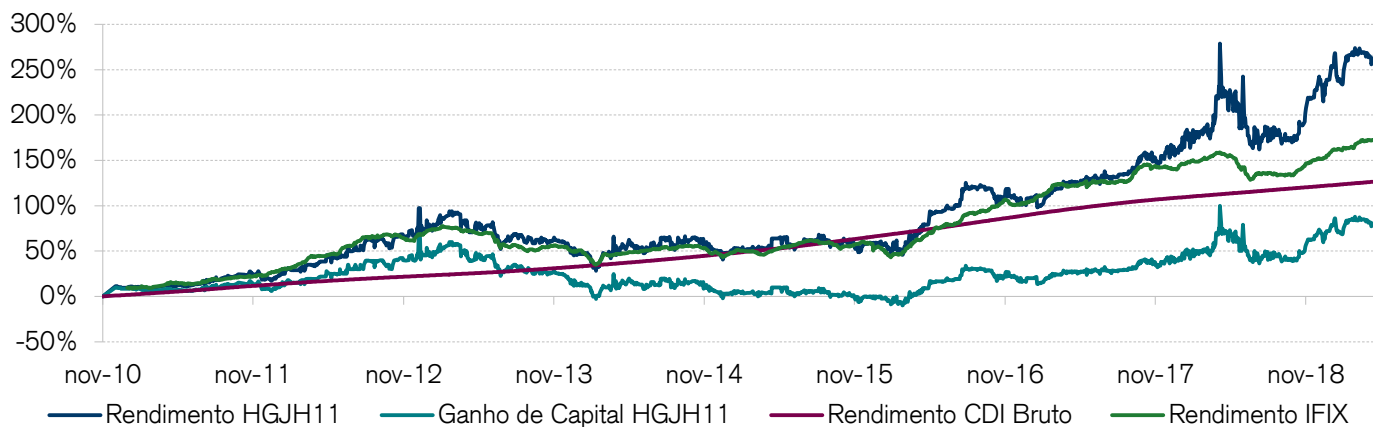


Fontes: CSHG.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG JHSF Prime Offices FII – Relatório mensal de Gestão – Abril 2019 (Data-base: 30/04/2019)

Rentabilidade

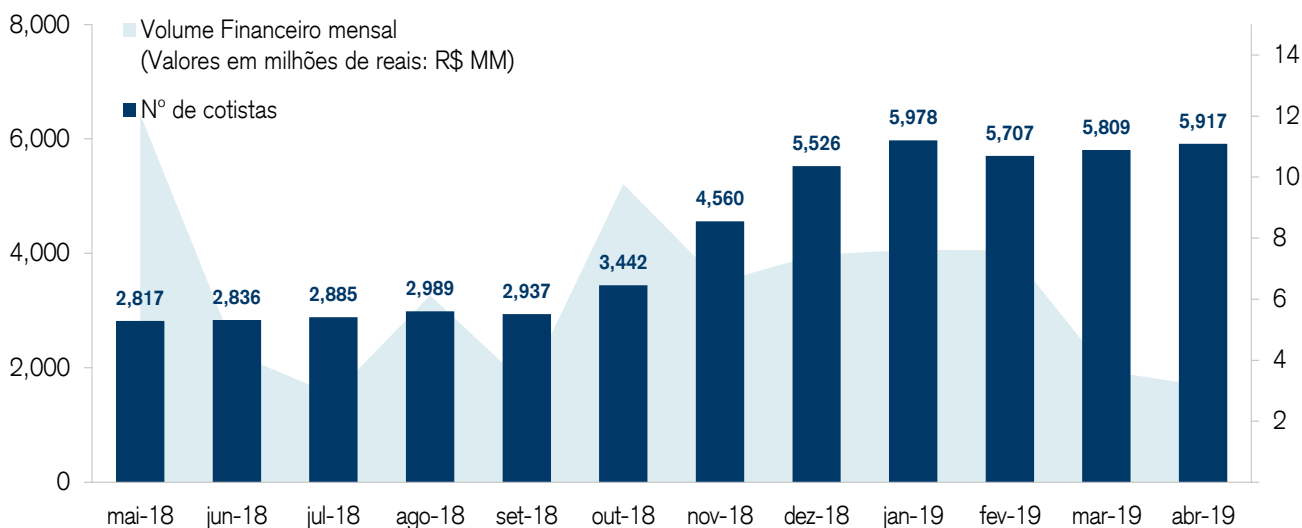
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGJH11 ¹	-0,9 %	7,7 %	11,4%	265,0%
IFIX	1,0 %	6,7 %	7,3%	*
CDI Bruto	0,5 %	2,1 %	6,3%	127,0%



Fontes: Quantum Axis

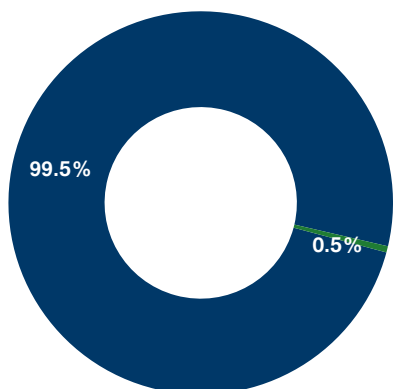
Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	3,17	22,03	74,23
Giro	1,07%	7,44%	28,00%
Presença em pregões	100%	100%	100%



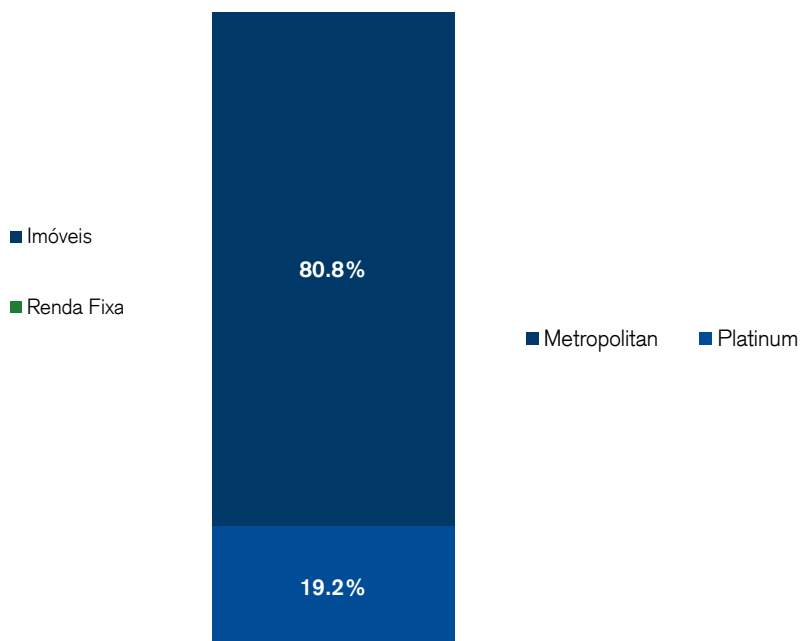
Fontes: Quantum Axis e CSHG

Classe de ativos (% do Investimentos)



Fontes: CSHG

Classe de ativos (% do Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários

Edifício Metropolitan – Rua Amauri, 255 – São Paulo/SP



Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP

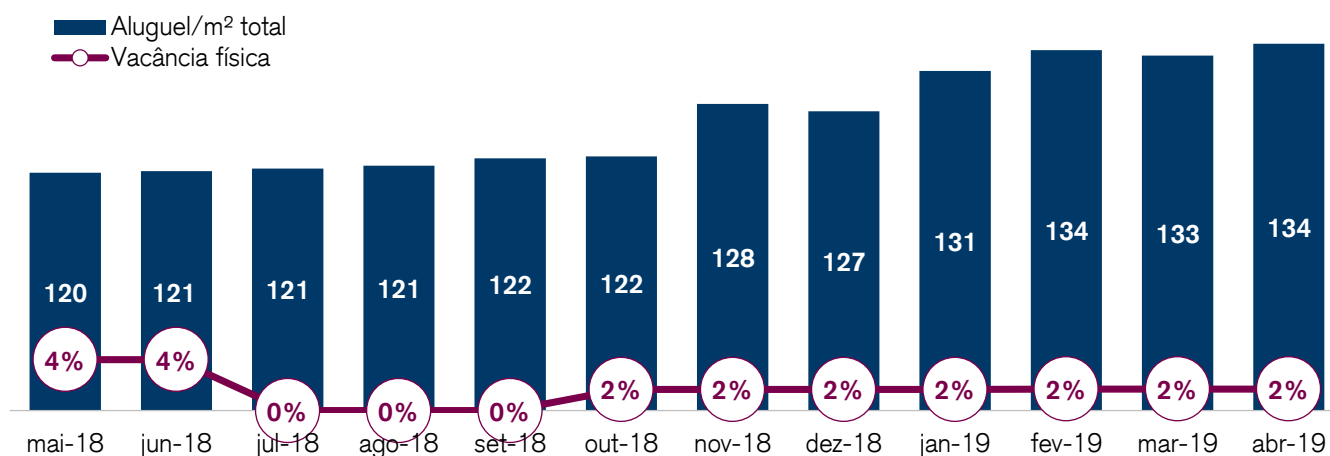


Fontes: CSHG

Quantidade de locatários: 31

Radiografia da carteira imobiliária

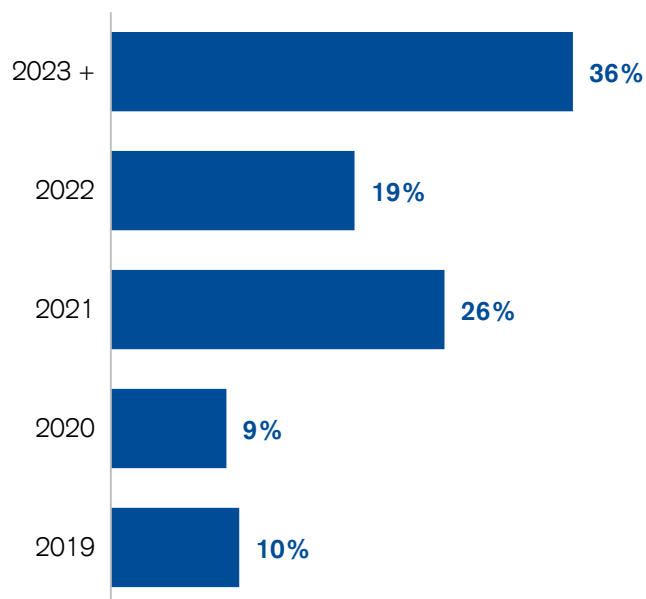
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

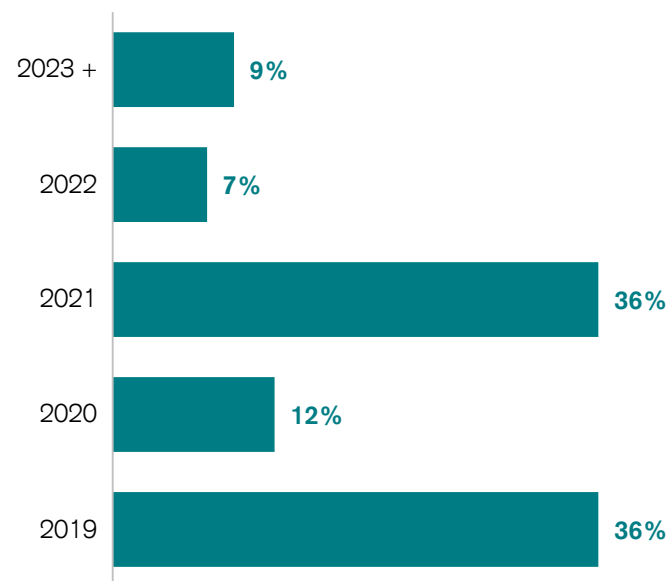
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

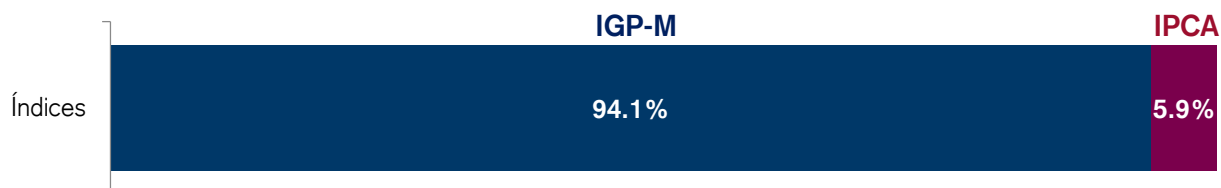
Revisional dos contratada

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

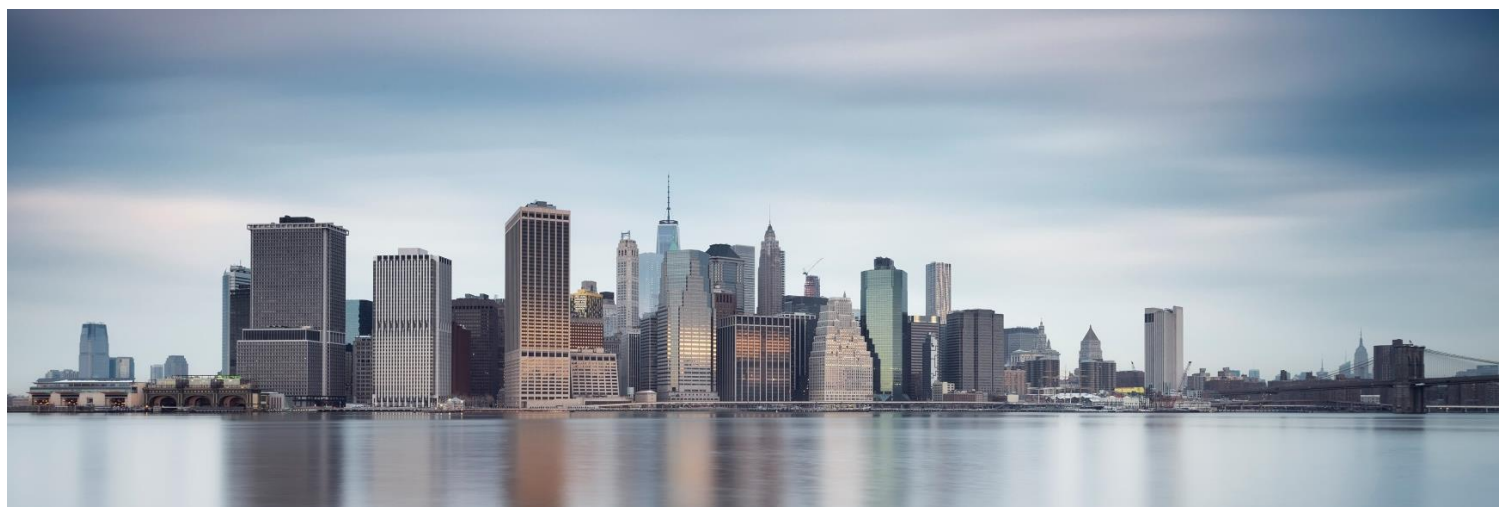
Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. ¹Termos e definições no Glossário. CSHG JHSF Prime Offices FII – Relatório mensal de Gestão – Abril 2019 (Data-base: 30/04/2019)

CSHG JHSF Prime Offices
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ 09.072.017/0001-29



Objetivo do Fundo

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

Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 204.472.166,42

Quantidade de cotas: 1.650.000

Início das atividades

Outubro de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração: 0,5% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Taxa de consultor imobiliário: 0,25% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Para mais informações consulte o Regulamento.

Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A..

Ofertas concluídas

Uma emissão de cotas realizada

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Código de negociação

HGJH11



Seção: Liquidez

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Dividend Yield	Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo e é calculado como os dividendos pagos por cota dividido pela cotação atual da cota, em determinado período.
Retorno mensal	Retorno calculado mediante a a divisão da cota ajustada do Fundo.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende alugueis, alugueis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Receita Financeira	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa.
Ganhos de Capital	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimentos imobiliários, CRI e LCI.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos alugueis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	O rentabilidade é calculada mediante a divisão dos valores da cota ajustada ou do número do índice em questão no período.
--------------------------------	---

Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pela negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no período.
Giro	Refere a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Referete a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa.

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/contato

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.