

CSHG JHSF Prime Offices

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(“CSHG JHSF Prime Offices FII”, “Fundo” ou “HGJH11”)

CNPJ 11.260.134/0001-68

Outubro de 2018



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.

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

Política de Investimentos

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.

Para maiores informações, recomendamos a leitura da Política de Investimentos completa no Regulamento do Fundo.

Informações

Início das atividades:

Outubro de 2010

Administradora

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

Consultor Imobiliário:

Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços (empresa do grupo JHSF)

Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de Administração:

0,5% ao ano sobre valor de mercado das cotas do Fundo.

Taxa do Consultor Imobiliário:

0,25% ao ano sobre valor de mercado das cotas do Fundo.

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 da Gestão

Conforme adiantado no relatório anterior, houve a devolução de um andar do Ed. Platinum, que levou a vacância do fundo a 1,73%. No mês de novembro o fundo recebeu a notificação da devolução de ½ andar do Ed. Metropolitan, com 273m² equivalente a 2,16% da área do fundo, cujo inquilino possui um aviso prévio de 06 meses a cumprir, prazo que será utilizado para identificar e alugar para um novo ocupante. Desta forma, caso seja encontrado um novo inquilino para o espaço neste meio tempo, dependendo da carência negociada, podemos não ter quebra de fluxo de aluguéis para o conjunto. O time de gestão já trabalha para locar os espaços disponíveis, que no caso do Platinum está com a infraestrutura pronta para nova ocupação, como carpete, divisórias, sistema de iluminação e ar condicionado e persianas. O espaço do Metropolitan a ser devolvido ainda não houve definição de como será entregue.

Assim como em agosto e setembro, a geração de caixa no mês de outubro também foi superior ao valor distribuído, com o fim de quase todas as carências concedidas no período de reposicionamento dos espaços vagos, com isso, até o fim do ano devemos aumentar distribuição de rendimentos, enquadrando no mínimo exigido de 95% do resultado no semestre, porém visando acumular reservas e acelerar o programa de investimentos dos prédios.

Por fim, a Administradora informa, conforme Fato Relevante divulgado ao mercado no dia 22 de outubro de 2018 (disponível [aqui](#)), a substituição do Sr. Bruno Laskowsky pelo Sr. Augusto Martins, como diretor responsável pela área de Fundos Imobiliários da CSHG.

O Sr. Augusto Martins é diretor estatutário da CSHG e administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, sendo o responsável pela gestão do portfólio de escritórios e pelo time de operações da área. Possui, ainda, 17 anos de experiência profissional, sendo 10 anos dedicados aos fundos de investimento imobiliário.

Reiteramos que a atividade imobiliária é estratégica para o Credit Suisse, no Brasil e no mundo. A CSHG é uma das principais instituições no segmento imobiliário do mercado e, por isso, reforçamos nosso comprometimento e visão de longo prazo no país.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 0,75 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2018. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2018 aos detentores de cotas em 31 de outubro de 2018. 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.

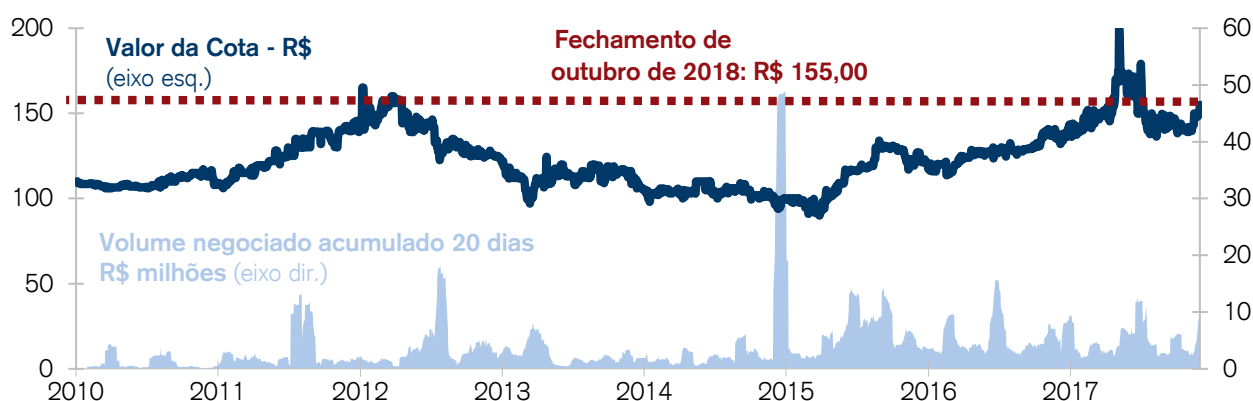
Fluxo HGJH11	outubro de 2018	2018	12 Meses
Receita Imobiliária	1.508.924	14.001.703	16.734.389
Receita Financeira	5.080	55.368	78.467
Total de Receitas	1.514.004	14.057.071	16.812.856
Total de Despesas	(152.422)	(2.105.754)	(2.506.896)
Resultado	1.361.582	11.951.316	14.305.960
Rendimento	1.237.500	12.375.000	14.850.000
Médio / Cota	0,75	0,75	0,75

Fonte: CSHG

Liquidez

	outubro de 2018	2018	12 Meses
Presença em pregões	100%	100.0%	100.0%
Volume negociado (R\$ milhões)	9.8	56.1	67.3
Giro (em % do total de cotas)	4.0%	22.2%	27.2%
Valor de mercado	R\$ 256 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	1.650.000 cotas (3.442 cotistas)		

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. No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota do fundo foi de R\$ 155,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 116,92.

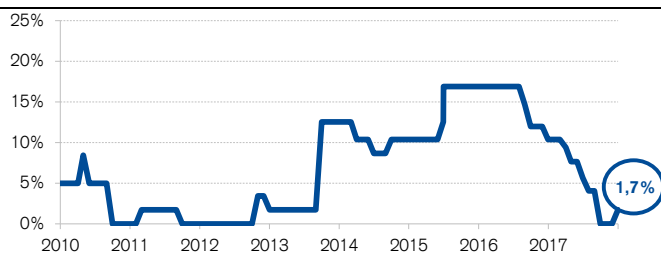
CSHG JHSF Prime Offices FI	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	23 de setembro de 2018	29 de dezembro de 2018	31 de outubro de 2017
Valor Referência (R\$)	100,00	142,40	137,50
Renda Acumulada	79,97%	5,18%	6,45%
Ganho de Capital Líq.	44,00%	7,08%	10,18%
TIR Líq. (Renda + Venda) **	183,49%	12,58%	17,96%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. ***	13,77%	15,28%	18,11%
Retorno em % CDI Líquido	188,44%	276,22%	314,69%
Retorno Total Bruto	134,97%	14,02%	19,18%
IFIX	-*	0,72%	0,73%
Diferença vs IFIX	-*	13,31%	18,45%

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.**Considerou-se a TIR no período. ***Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

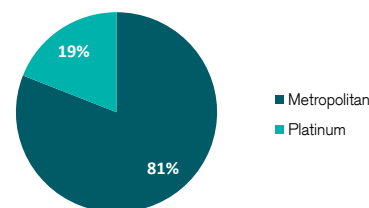
Diversificação da Carteira Imobiliária (% da área locável)

Evolução da vacância (%)



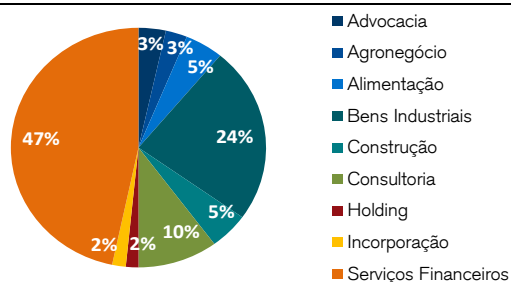
Fonte: CSHG

Empreendimentos (%)



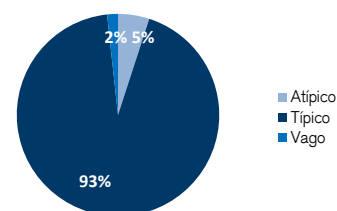
Fonte: CSHG

Setor de atuação dos locatários (%)



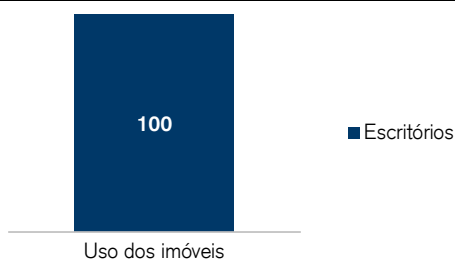
Fonte: CSHG

Tipologia dos contratos (%)¹



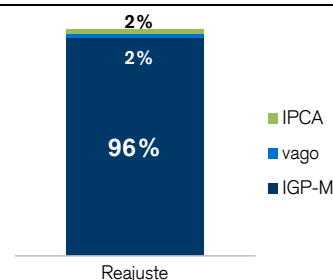
Fonte: CSHG

Part. nos empreendimentos (%)



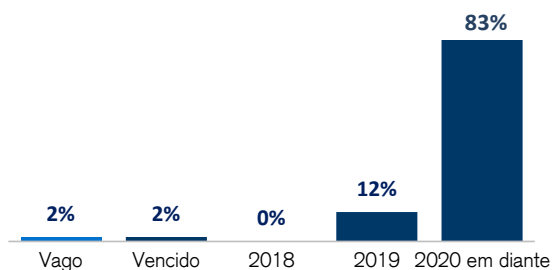
Fonte: CSHG

Índice de reajuste (%)



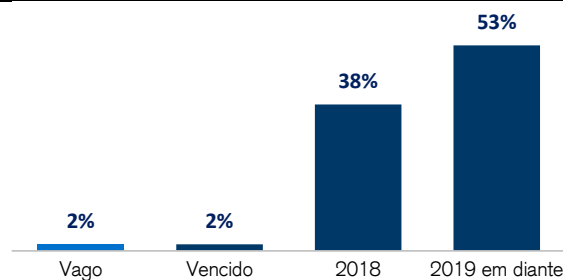
Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos (%)



Fonte: CSHG

Revisional dos contratos² (%)



Fonte: CSHG

Carteira e locação

Empreendimentos	2	Vacância física	1,7%
Unidades	28	Contratos de locação	30

¹ Atípico: contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale and Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação. Típico: contratos de locação padrão.

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

Gestão do Patrimônio

Durante o primeiro semestre de 2017, foi aprovada a **troca total dos 4 elevadores do prédio**, sendo que durante o mês de maio foi concluída a instalação do primeiro carro, e o segundo durante o mês de setembro, e ambos já estão em operação. A instalação do terceiro carro está em fase inicial e o próximo carro será concluído sequencialmente.

Adicionalmente, existe um plano de investimentos extenso para o prédio em implementação, entres as quais, a revitalização dos subsolos, melhorias diversas na fachada, recepção e heliponto. Um detalhamento maior dos investimentos e fotos de diversas iniciativas pode ser visto na apresentação anual do fundo, disponível clicando [aqui](#).

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 100% de ocupação e conta com 21 contratos de locação.



Edifício Platinum



O Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, foi entregue em 2001 e possui 2.398 m² de área locável. São 11 pavimentos e salões sem colunas ou pilares. Atualmente o empreendimento está 100% alugado e conta com 10 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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de investimentos

Atendimento a clientes
DDG: 0800 558 777
www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/contato