



CSHG Prime Offices FII

Janeiro 2023

CSHG Prime Offices
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Prime Offices FII" "Fundo" ou "HGPO11")
CNPJ nº 11.260.134/0001-68

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Copyright © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE 

Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 256,80	R\$ 299,36	R\$ 450 milhões	9.042	R\$ 1,60 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	R\$/m²	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.613m ²	7,48 %	35.510,93	0,00%	0,00% %

1. Comentários do Gestor

Com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações transmitidas aos investidores buscamos, frequentemente, melhorar os relatórios gerenciais da casa. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão, elaborada levando-se em consideração as demandas do mercado e as sugestões dos investidores enviadas ao canal de comunicação ri.imobiliario@cshg.com.br durante os últimos meses. Além das alterações de formatação e layout para o novo padrão do Credit Suisse, foi adicionado um gráfico de exposição por locatário do Fundo, além de ajustes no Glossário. Estamos abertos a novas sugestões, que podem ser enviadas por meio do canal supracitado, que oportunamente poderão ser incorporadas nas próximas versões do documento.

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 3,04 milhões (R\$ 1,74 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,8 milhões (R\$ 1,58 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,60 por cota, que será pago no dia 14 de fevereiro de 2023.

Conforme informado em relatórios anteriores, após o time de gestão reavaliar um aumento nos rendimentos entre os meses de julho e agosto, decidimos estipular um novo patamar de distribuição em R\$ 1,60 por cota, mantendo-o neste mês de janeiro. Para os próximos meses, esse patamar deverá consumir parte do saldo de resultado acumulado até que o resultado recorrente o alcance, algo previsto para ocorrer no primeiro semestre de 2023. Nossa ideia foi linearizar o rendimento de forma a antecipar a renda recorrente futura e durante o ano de 2023 teremos reajustes inflacionários, renovações com aumento de valor e a renda do primeiro andar contribuindo para equalizar a geração de caixa nos patamares atuais distribuídos.

2. Relação com Investidores

2.1. Informe de Rendimentos

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2022 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no [Portal de Correspondências Digitais](#) do Itaú, a partir do dia 28 de fevereiro de 2023;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões), em dias úteis, das 9h às 18h;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

2.2. Alterações no relatório

3. Comercial

Durante o mês de janeiro não houve alteração na ocupação do fundo, que segue 100% ocupado. O trabalho comercial segue intenso nas discussões de renovação, sendo que já foram assinadas duas renovações, de um andar no Edifício Metropolitan e outro andar no Platinum, ambas a R\$ 300/m² e ainda temos outras duas negociações em andamento, que por coerência devem ficar nestes patamares. O efeito da renovação do Metropolitan é a partir deste mês e alterou o valor de locação médio do fundo para R\$ 233/m² e a do Platinum a partir de fevereiro, sendo as demais posteriormente. Para o ano de 2023 ainda teremos mais dois andares do Metropolitan e um do Platinum em potencial renovação, no caso de interesse dos locatários, além dos que já estão em discussão. Como podem notar no gráfico “Vencimento dos Contratos” da página 5, temos 7% dos contratos do fundo vencidos em 2022 que, com exceção do Restaurante Parigi que está em processo judicial de renovação, ou estão assinados com efeitos em

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

fevereiro ou em fase de renovação, e 15% em 2023, desta forma projetamos que o aluguel médio do fundo continue subindo a fim de buscar a convergência aos novos valores praticados.

Por fim, também temos 59% dos contratos do fundo em janela de revisional (2022 e 2023), percentual este que também engloba os contratos a vencer, ou seja, são 37% dos contratos que podem ser revisados pela previsão legal, porém estamos avaliando caso a caso se, estrategicamente, faz sentido o processo e levamos em consideração a diferença do aluguel vigente sobre os novos e, havendo uma diferença superior à inflação que será aplicada ao contrato, é necessário termos elementos transacionais fortes e abundantes para defender a tese, e neste caso estamos construindo a nova base de valores com as novas locações (a mais recente a R\$ 320/m²) e renovações.

4. Técnico

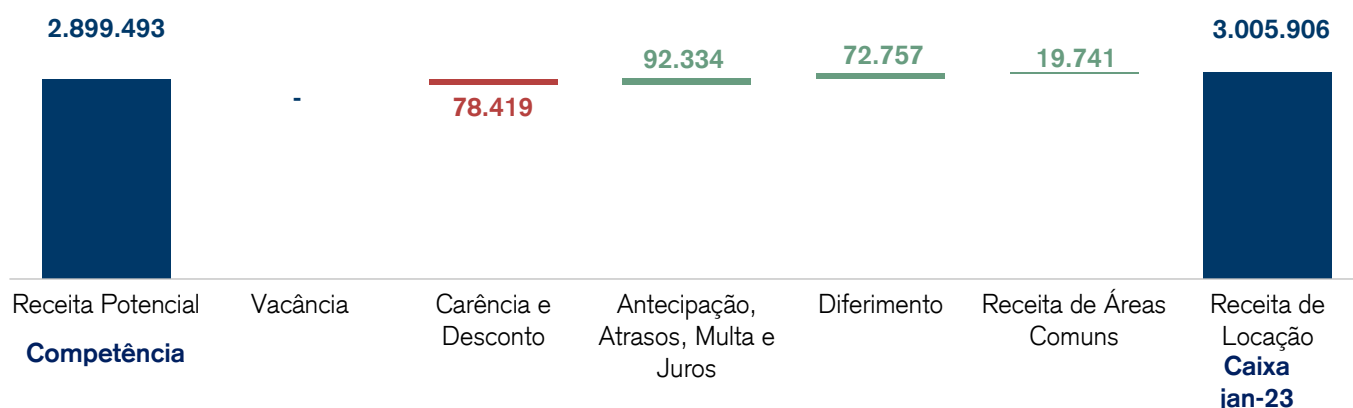
A obra realizada de reforma das áreas comuns ainda não teve seu saldo de retenção contratual liberado para a construtora responsável pela execução devido à necessidade de correção de pequenos reparos identificados pelo condomínio. Para além dos serviços executados no ano passado, as intervenções e necessidades gerais do condomínio seguem em monitoramento para análise de novas necessidades técnicas de manutenção ou benfeitorias no imóvel.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2023	Dezembro de 2022	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	3.005.906	2.896.151	3.005.906	33.271.152
Rendimentos Mobiliários ¹	35.813	43.962	35.813	939.315
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	3.041.719	2.940.113	3.041.719	34.210.468
Despesas Imobiliárias ¹	(15.961)	(19.420)	(15.961)	(354.826)
Despesas Operacionais ¹	(262.791)	(286.567)	(262.791)	(3.418.487)
Total de Despesas	(278.752)	(305.987)	(278.752)	(3.773.313)
Resultado¹	2.762.967	2.634.126	2.762.967	30.437.155
Rendimento anunciado	2.804.891	2.804.891	2.804.891	31.292.067
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

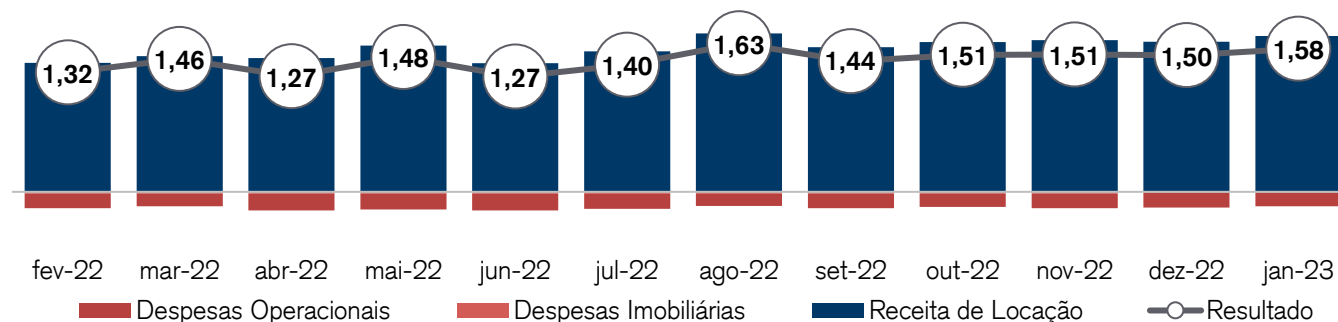
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23
Rendimento distribuído											
1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,50	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Saldo de resultado acumulado¹											
1,39	1,51	1,43	1,56	1,48	1,38	1,41	1,25	1,15	1,06	0,97	0,94

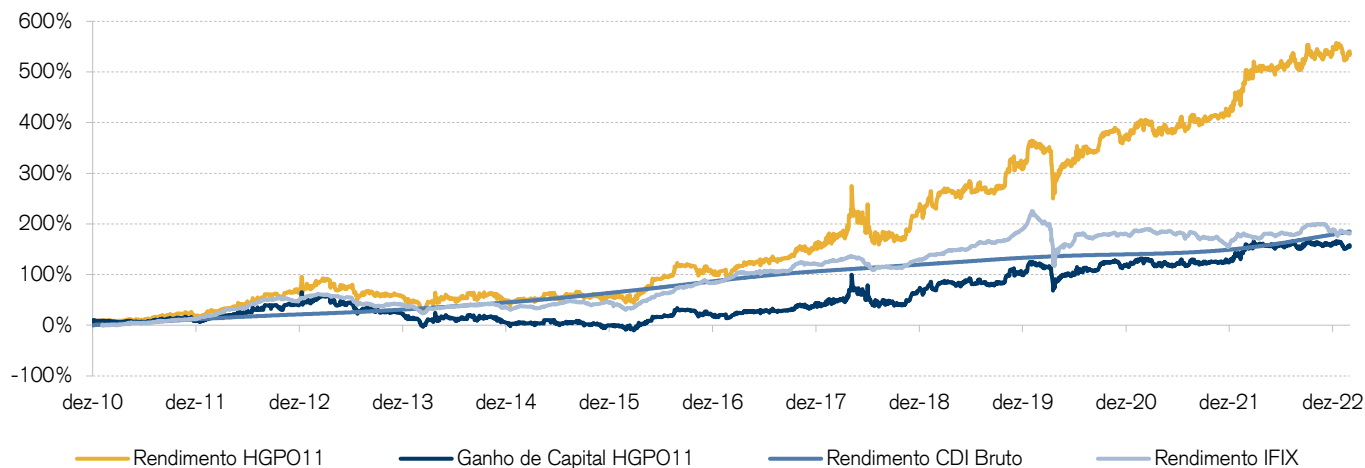


Fontes: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

Rentabilidade

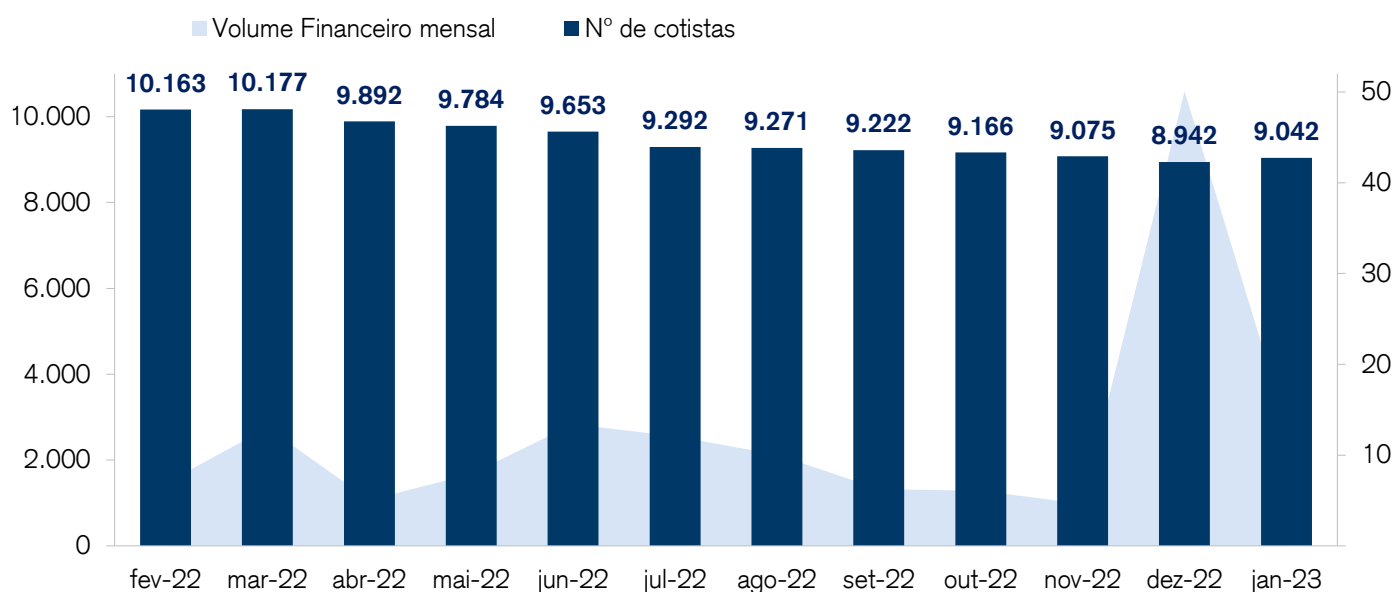
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (01/12/2010)
HGPO11 ¹	-1,8%	-1,8%	6,5%	552,4%
IFIX ¹	-1,6%	-1,6%	1,6%	*
CDI Bruto	1,1%	1,1%	12,8%	182,0%



Fontes: Economatica (de 1 de dezembro de 2010 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, o Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 31/01/2023.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	13,3	13,3	148,6
Giro¹	3,00%	3,00%	32,85%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

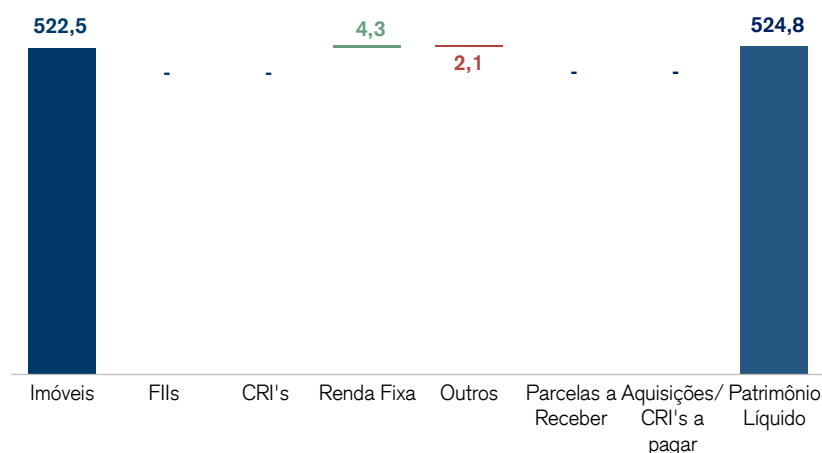


Fontes: Economatica e CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)

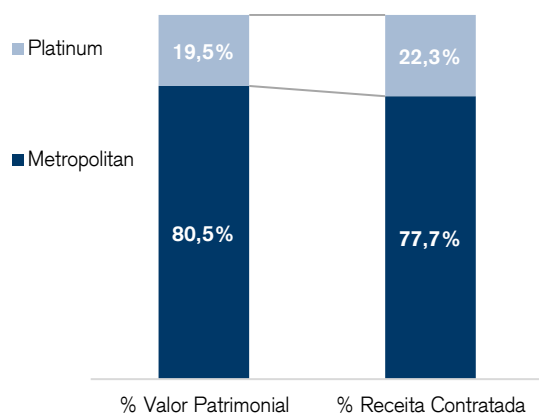


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	522,5
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	4,3
Outros	(2,1)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	524,8
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	299,36

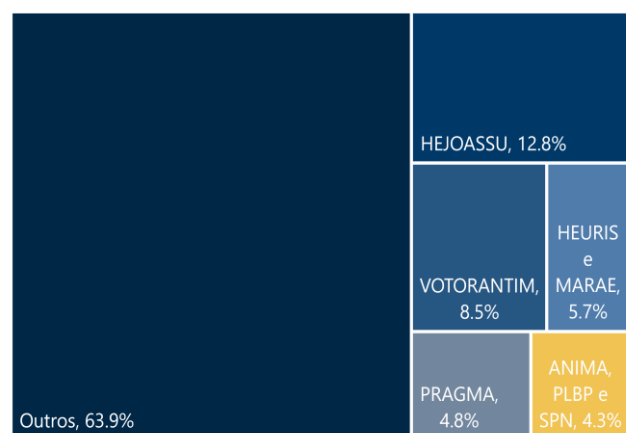
Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

Exposição por locatário (% Investimentos)



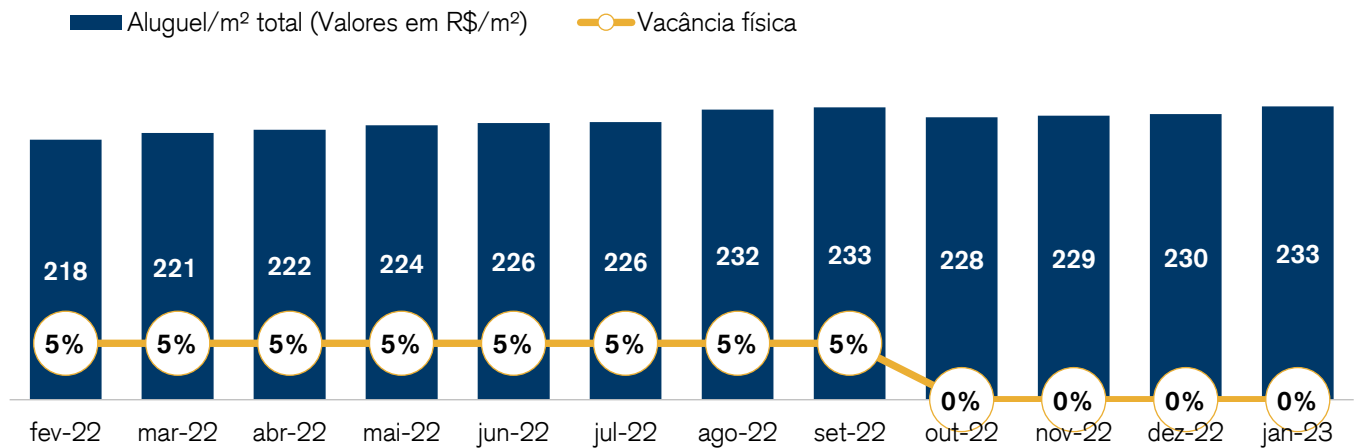
Fontes: CSHG. Total de inquilinos: 32

Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Metropolitan</u>	R. Amauri, 255 – São Paulo	10.215,55 m ²	19	100%	100%
<u>Edifício Platinum</u>	R. Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo	2.398,00 m ²	11	100%	100%
Total	-	12.613,55	30	100%	100%

Radiografia da carteira imobiliária

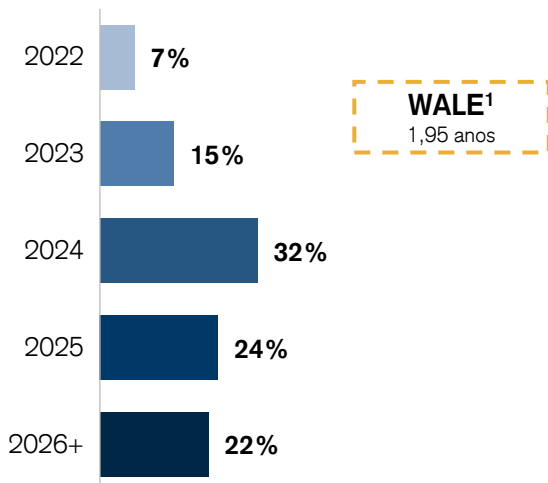
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

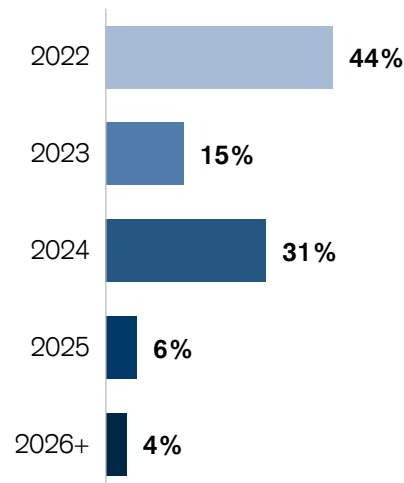
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos

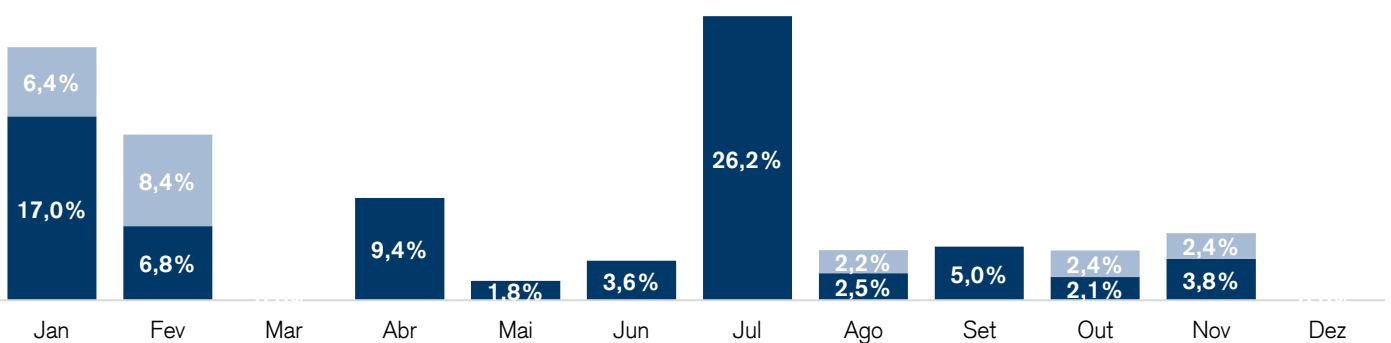
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)

IPCA: 21,8%
IGP-M: 78,2%



Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

CSHG Prime Offices

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ 11.260.134/0001-68



Objeto do Fundo

O CSHG Prime Offices FII tem por objeto o investimento preponderante na aquisição de (i) empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do “Portfólio Alvo”, de acordo com a “Estratégia de Investimento” constante do Anexo I deste Regulamento; (ii) a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados, de acordo com os critérios de elegibilidade constante do Anexo II ao Regulamento do Fundo (“Critérios de Elegibilidade”) e (iii) outros ativos de acordo com a política de investimentos do Fundo, os quais deverão ser previamente aprovados pela Administradora, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 480.675.415,56

fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
470,0	470,2	470,1	470,2	470,3	470,1	469,9	469,7	469,4	469,2	524,8	524,8

Quantidade de cotas: 1.753.057

Início das atividades

Outubro de 2010

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração: 8,30% sobre a totalidade das receitas brutas de locação auferidas; 0,30% sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfólio Alvo; e 20% sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfólio Alvo, que excederem R\$ 485.600.500 atualizado pelo IPCA a partir de março de 2022

Administradora

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

Ofertas concluídas

Duas emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

Código de negociação

HGPO11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo	
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas 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.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
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 aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
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 taxa de 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 os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.
Seção: Rentabilidade	
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.

IFIX Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

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

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.



Atendimento a investidores

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouidoria

DDG: 0800 77 20 100

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários 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. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. 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 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). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUIE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).