

# CSHG Prime Offices FII

## Outubro 2023



HGPO11

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** 

<b>Cota valor de Mercado<sup>1</sup></b>	<b>Cota patrimonial<sup>1</sup></b>	<b>Valor de Mercado do Fundo<sup>1</sup></b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Rendimento</b>
R\$ 275,58	R\$ 299,03	R\$ 483 milhões	17.449	R\$ 1,50 por cota
<b>ABL<sup>1</sup> Total</b>	<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>Vacância Física<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Financeira<sup>1</sup></b>
12.614m <sup>2</sup>	6,53 %	R\$ 38.218,80	5,18 %	5,71 %

## 1. Comentários do Gestor

Neste mês o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,7 milhões (R\$ 1,57 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,4 milhões (R\$ 1,36 por cota).

O rendimento anunciado foi de R\$ 1,50 por cota, que será pago no dia 16 de novembro de 2023. A gestão, priorizando a perenidade do Fundo, optou por manter a distribuição, visto que está em linha com a geração média de resultado desse semestre.

Conforme apontado no último relatório gerencial, a vacância financeira relativa aos espaços vagos do **Platinum** não havia acompanhado a vacância física, pois o Fundo havia recebido os aluguéis dos respectivos conjuntos. Em outubro, o Fundo foi impactado, elevando a sua vacância financeira de 2,02% (em setembro) para 5,71%.

## 2. Comercial

No mês de outubro não tivemos alteração na vacância física do fundo, que segue em 5,18%, equivalente a dois andares tipo e a cobertura duplex do **Platinum**.

A locação do espaço do 4º andar do **Metropolitan** que será devolvido pela Spectra está em fase de assinatura, que deve ocorrer durante o mês de novembro e abrigará um family office, perfil bastante aderente ao prédio. Ainda no **Metropolitan**, estamos evoluindo na negociação com um grande locatário para antecipar a renovação – e consequente ajuste de preço – prevista para julho de 2024, para ter efeitos a partir de janeiro de 2024. Caso o acordo seja consumado, informaremos os detalhes no relatório gerencial seguinte.

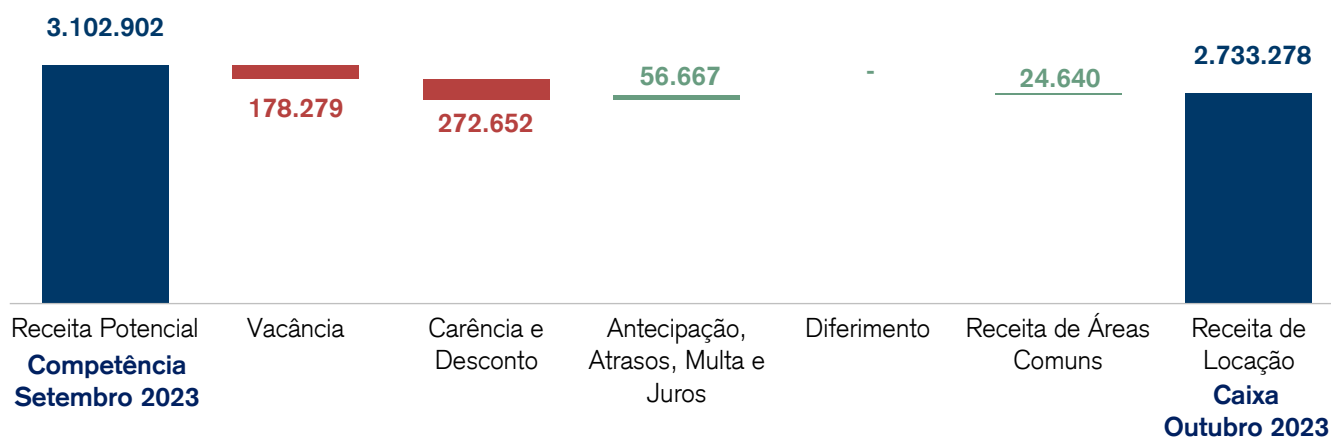
No **Platinum** seguimos com um volume alto de visitas e negociações. Nossa expectativa é fechar pelo menos mais uma locação no prédio ainda este ano, mantendo os patamares de valor praticados nas últimas locações. Nossa visão sobre a precificação das locações é que não há mudança no cenário que nos dê argumentos para a flexibilização, pois temos um grande volume de demanda e baixa oferta, com as transações nos edifícios concorrentes sendo celebradas nos mesmos patamares de valor – com alguns casos de aumento.

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Outubro de 2023	Setembro de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação	2.733.278	3.342.036	29.896.606	35.720.499
Receita Financeira	22.926	27.577	318.678	398.743
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.756.204</b>	<b>3.369.613</b>	<b>30.215.284</b>	<b>36.119.242</b>
Despesas Imobiliárias	(55.614)	(38.232)	(66.701)	(116.648)
Despesas Operacionais	(312.805)	(272.659)	(2.899.716)	(3.473.045)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(368.419)</b>	<b>(310.890)</b>	<b>(2.966.417)</b>	<b>(3.589.693)</b>
<b>Resultado</b>	<b>2.387.786</b>	<b>3.058.723</b>	<b>27.248.868</b>	<b>32.529.549</b>
Rendimento	2.629.586	2.629.586	27.698.301	33.308.083
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

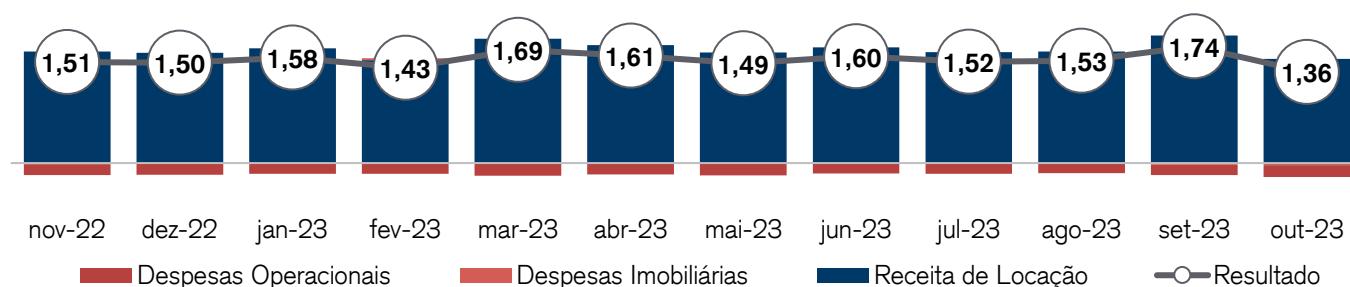
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23
<b>Rendimento distribuído</b>											
1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,50	1,50
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
1,06	0,97	0,94	0,77	0,86	0,87	0,76	0,75	0,67	0,60	0,85	0,71

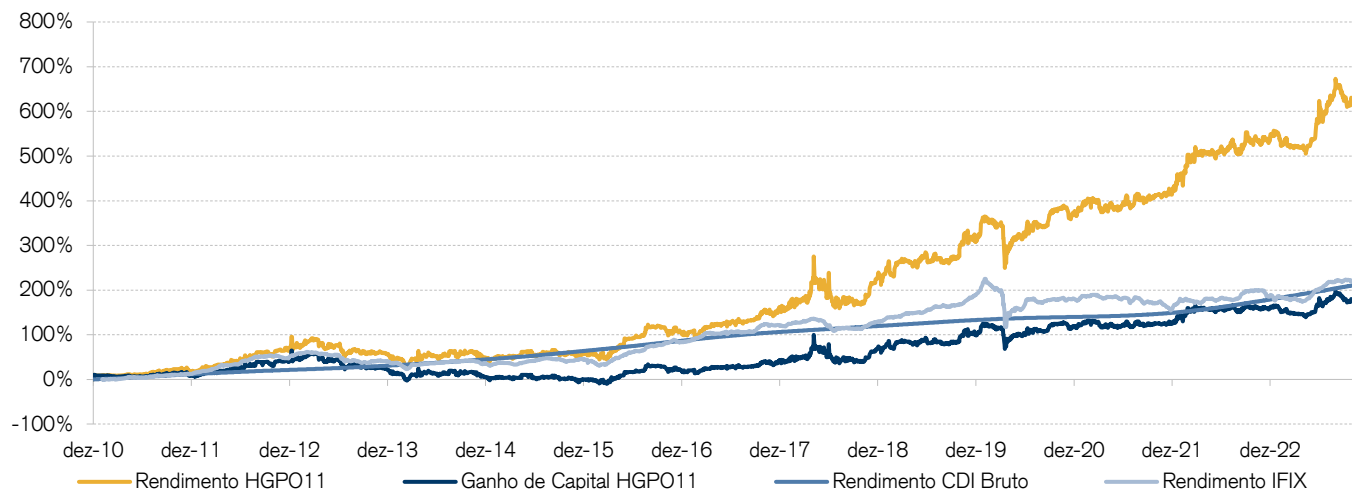


Fontes: CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Outubro 2023 (Database: 31/10/2023).

## Rentabilidade

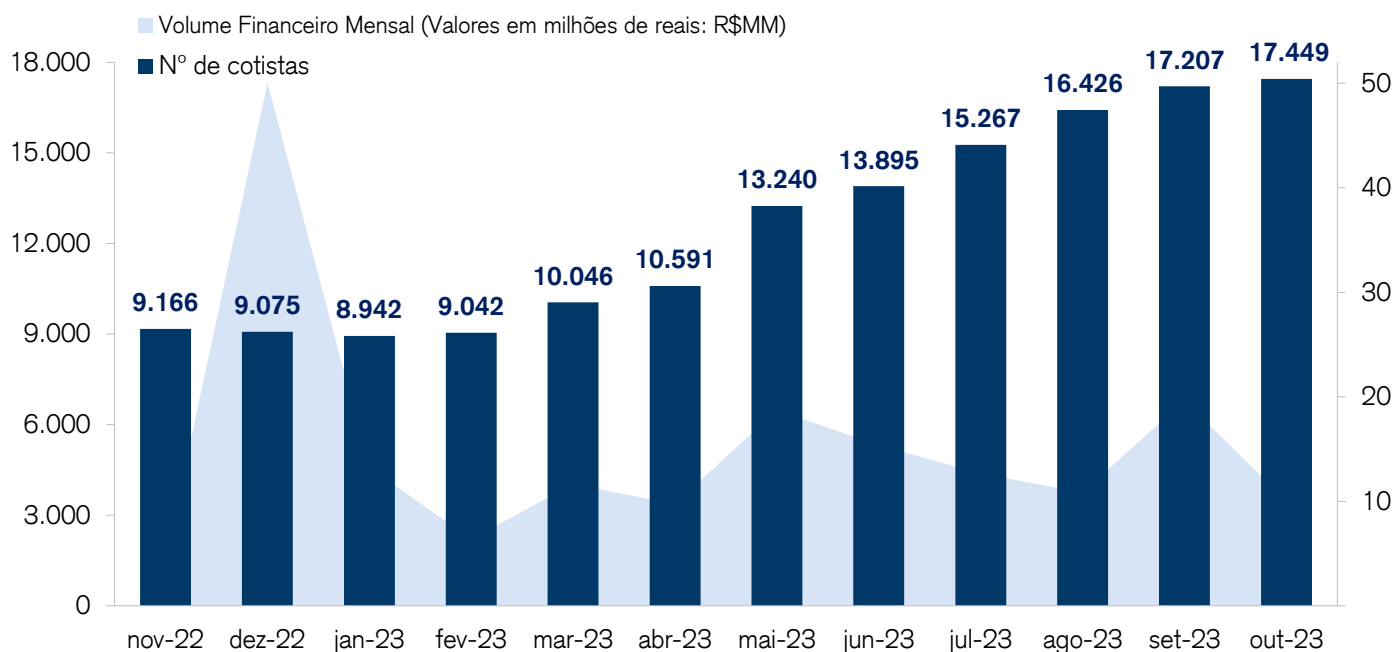
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Outubro	Ano	12 Meses	Início (01/12/2010)
HGPO11 <sup>1</sup>	-0,7%	11,2%	15,6%	625,6%
IFIX <sup>1</sup>	-2,0%	10,1%	5,5%	*
CDI Bruto	1,0%	11,0%	13,4%	213,1%



Fontes: Economática (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: 31/10/2023.

## Liquidez

	Outubro	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	10,0	128,2	182,9
<b>Giro<sup>1</sup></b>	2,08%	27,81%	39,66%
<b>Presença em pregões<sup>1</sup></b>	100%	100%	100%

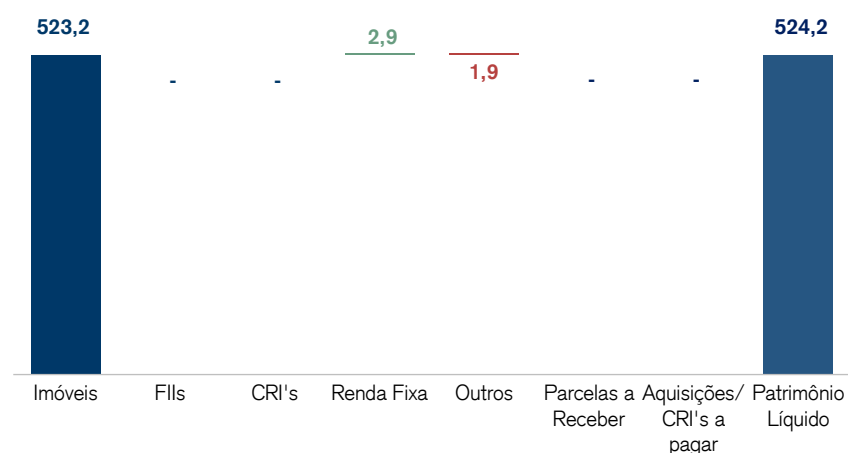


Fontes: Economática e CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Outubro 2023 (Database: 31/10/2023).

## Carteira

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

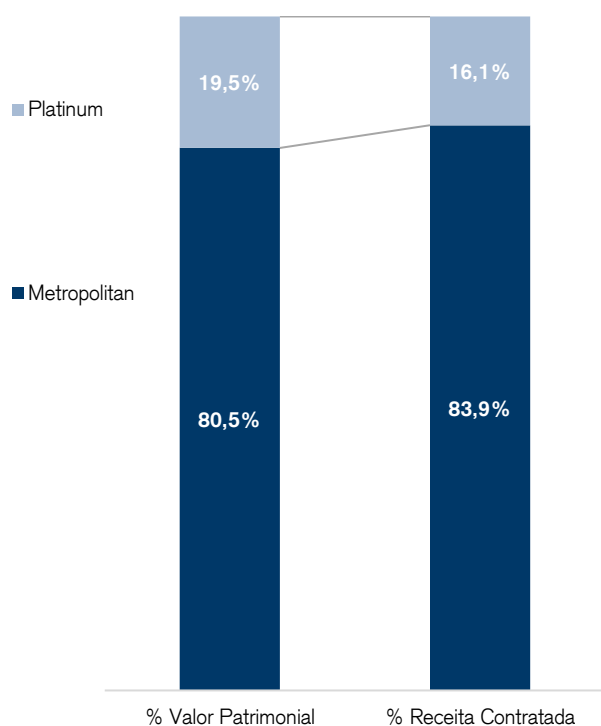


(Valores: R\$ milhões)

<b>Imóveis</b>	<b>523,2</b>
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	2,9
Outros	(1,9)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>524,2</b>
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>299,03</b>

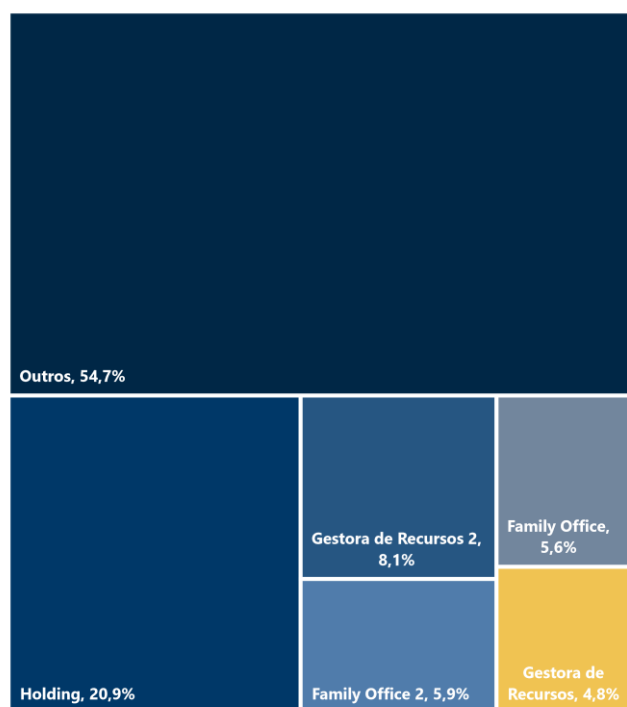
Fontes: CSHG.

### Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

### Exposição por locatário (% Investimentos)



Fontes: CSHG. Total de inquilinos: 28

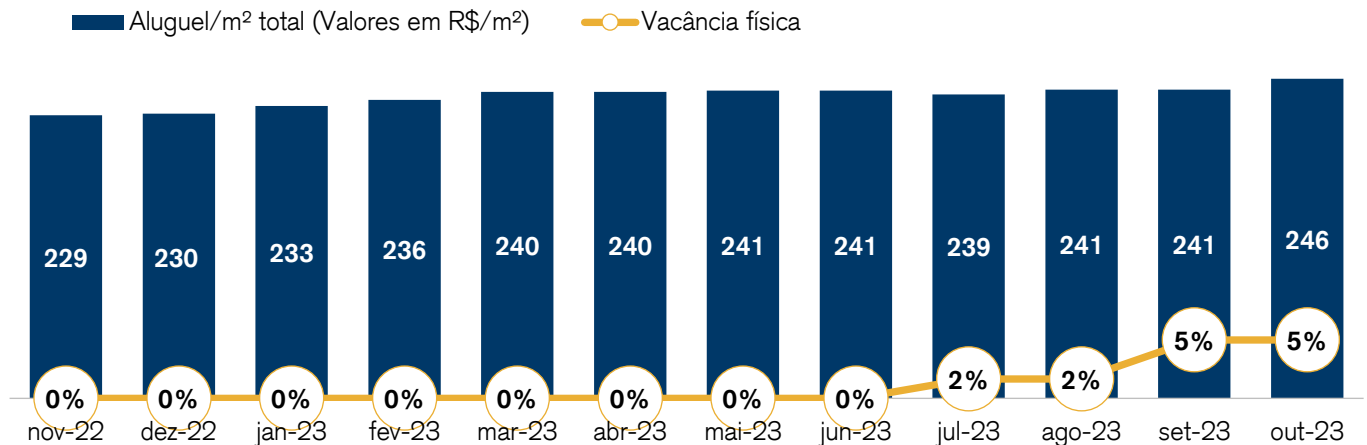
### Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Metropolitan</u>	R. Amauri, 255 – São Paulo	10.215,55 m <sup>2</sup>	19	100%	100,00%
<u>Edifício Platinum</u>	R. Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo	2.398,00 m <sup>2</sup>	11	100%	72,73%
<b>Total</b>	-	<b>12.613,55</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>	<b>94,82%</b>

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Outubro 2023 (Database: 31/10/2023).

## Radiografia da carteira imobiliária

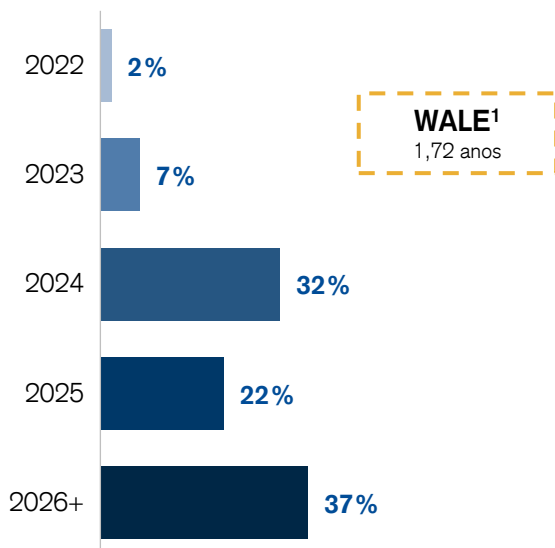
### Evolução da vacância física e do aluguel médio<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fontes: CSHG.

### Vencimento dos contratos

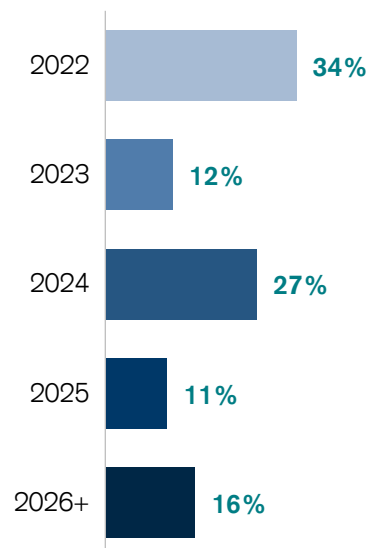
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

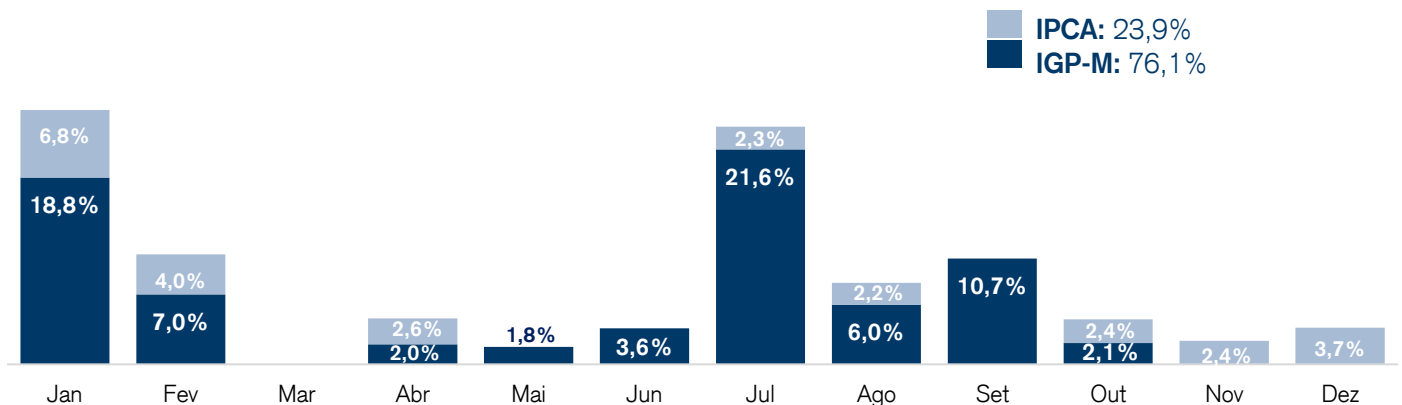
### Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

### Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Outubro 2023 (Database: 31/10/2023).

# 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\$ 521.382.830,12

nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23
<b>Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)</b>											
469,2	524,8	524,8	524,7	524,6	524,5	524,5	524,4	524,4	524,2	524,4	524,2

**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

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

<b>Seção: Resumo do Fundo</b>	
<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<b>Valor de mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<b>ABL</b>	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<b>Dividend Yield</b>	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.
<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
<b>% Alavancagem</b>	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
<b>Vacância física</b>	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> dentre a área bruta locável total do Fundo.
<b>Vacância financeira</b>	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
<b>Seção: Comentário da Gestão</b>	
<b>Seção: Composição do Resultado</b>	
<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Rendimento Mobiliário</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	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.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Saldo de resultado acumulado</b>	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
<b>Receita Contratada</b>	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
<b>Vacância</b>	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)..
<b>Antecipação, Atrasos, Multa e Juros</b>	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.
<b>Seção: Rentabilidade</b>	
<b>Tabela de Rentabilidade</b>	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

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

### Seção: Carteira

<b>PL</b>	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
<b>Renda Fixa</b>	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>SPVJ11</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
<b>CRI</b>	Certificado de Recebível Imobiliário.
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário
<b>WALE</b>	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
<b>Aluguel médio mensal</b>	É a média da receita contratada por área bruta locável
<b>Renda Fixa</b>	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](mailto: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. A 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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Outubro 2023 (Database: 31/10/2023).