

# CSHG Prime Offices FII

## Junho 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.

<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\$ 278,00	R\$ 299,13	R\$ 487 milhões	13.895	R\$ 1,60 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>	6,91 %	R\$ 38.498,19	0,00 %	0,00 %

## 1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 3,1 milhões (R\$ 1,75 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,8 milhões (R\$ 1,60 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,60 por cota, que será pago no dia 14 de julho de 2023.

Conforme exposto na seção comercial desse relatório, o Fundo pode passar a ter um aumento na vacância física e financeira nos próximos meses devido a saída de alguns locatários. Dessa forma, a gestão, priorizando a perenidade do Fundo, pode rever o patamar de distribuição de rendimentos no segundo semestre para que esse esteja em linha com o resultado recorrente do Fundo e saldo de resultado acumulado.

## 2. Comercial

Durante o mês de junho não houve alteração na ocupação do Fundo, que segue completamente ocupado.

Recebemos a confirmação de devolução da Laplace dos dois andares ocupados no **Ed. Platinum** e o Gávea, ocupante da cobertura do **Platinum**, manifestou interesse na mudança de andar, deixando a cobertura (340m<sup>2</sup>) para ocupar o 2º andar do mesmo prédio. Com isso, em Setembro teremos três andares disponíveis no **Platinum**, sendo dois tipos (218m<sup>2</sup>) e a cobertura (340 m<sup>2</sup>), além de um andar do **Metropolitan** (546 m<sup>2</sup>), este último já com uma negociação avançada para locação. Considerando todas as devoluções, o Fundo receberá aproximadamente R\$ 750 mil em multas rescisórias, equivalente a aproximadamente 3 meses de receita de locação destes espaços, enquanto estiverem vagos.

Os ativos são bastante desejados e o volume de visitas e interessados está elevado. A vacância em si não nos incomoda no curto prazo pois o mercado vem demonstrando que há bastante liquidez para os ativos, sendo nosso desafio calibrar a velocidade de absorção, valores e qualidade do ocupante - este último bastante importante para mantermos a qualidade e resiliência do Fundo no longo prazo. Ainda, os espaços estão todos sendo devolvidos com toda a infraestrutura montada, opção aceita por nós pela qualidade dos layouts que devem agregar ainda mais atratividade para os potenciais locatários.

Caso nenhum dos andares seja ocupado até setembro, teremos uma vacância física no Fundo de aproximadamente 10%. Comercialmente temos grandes expectativas de reposicionar estes andares com rapidez, sendo que, como o aluguel médio dos andares que vagarão em breve está em R\$ 256/m<sup>2</sup>, abaixo das transações recentes de locação e renovação (R\$ 300-320/m<sup>2</sup>) e do valor de locação pedido (R\$ 350/m<sup>2</sup>). Com isso, apesar de existir uma pequena redução no resultado recorrente do Fundo por conta do período de vacância e potenciais carências concedidas para os novos entrantes, no médio prazo esperamos entregar o incremento de locação esperado para estes espaços, que caso não fossem devolvidos, ocorreriam apenas em meados de 2024. Para facilitar, colocamos abaixo um espelho das disponibilidades futuras do Fundo.

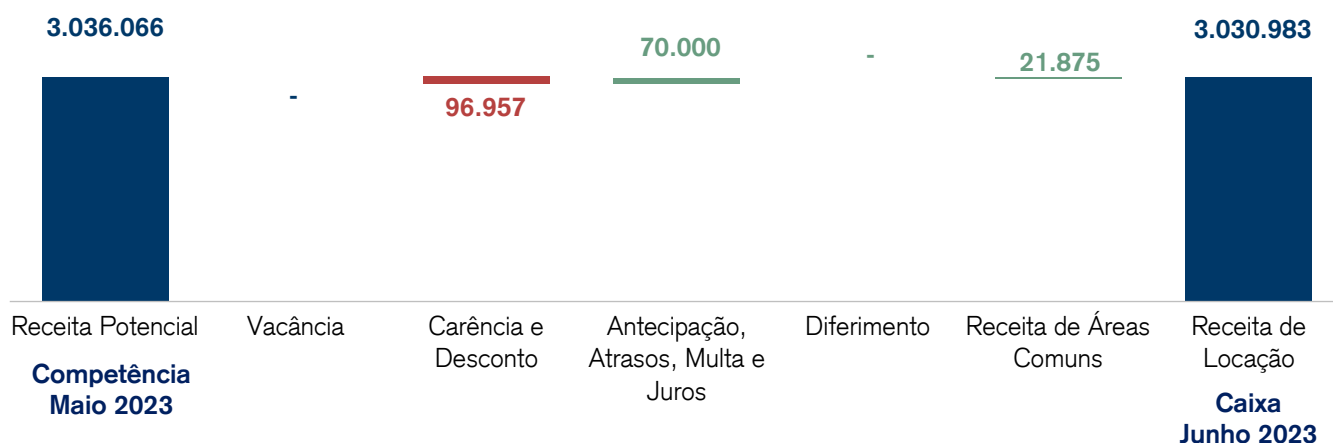


## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2023	Maior de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação	3.030.983	2.898.520	17.989.103	35.262.283
Receita Financeira	35.970	38.575	211.825	527.383
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>3.066.954</b>	<b>2.937.094</b>	<b>18.200.928</b>	<b>35.789.665</b>
Despesas Imobiliárias	-	-	27.145	(158.465)
Despesas Operacionais	(270.238)	(322.879)	(1.770.605)	(3.420.902)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(270.238)</b>	<b>(322.879)</b>	<b>(1.743.460)</b>	<b>(3.579.367)</b>
<b>Resultado</b>	<b>2.796.716</b>	<b>2.614.215</b>	<b>16.457.467</b>	<b>32.210.298</b>
Rendimento	2.804.891	2.804.891	16.829.347	33.483.389
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

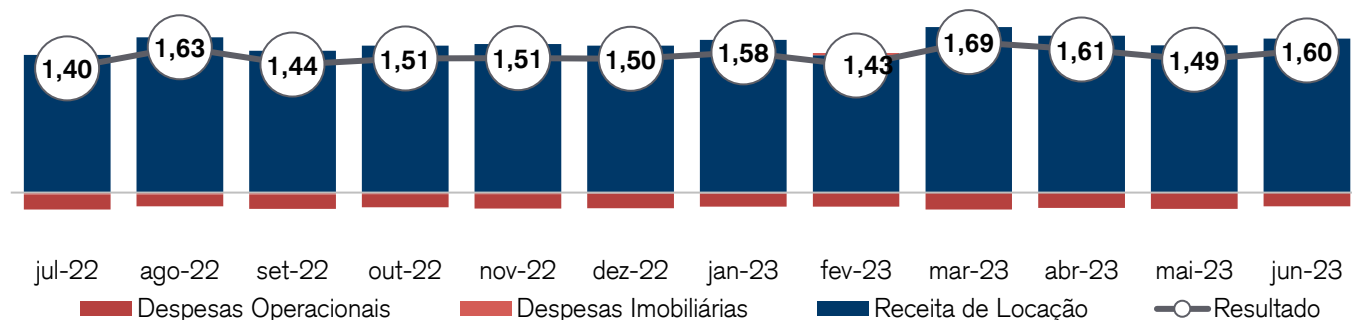
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23
<b>Rendimento distribuído</b>											
1,50	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
1,38	1,41	1,25	1,15	1,06	0,97	0,94	0,77	0,86	0,87	0,76	0,75

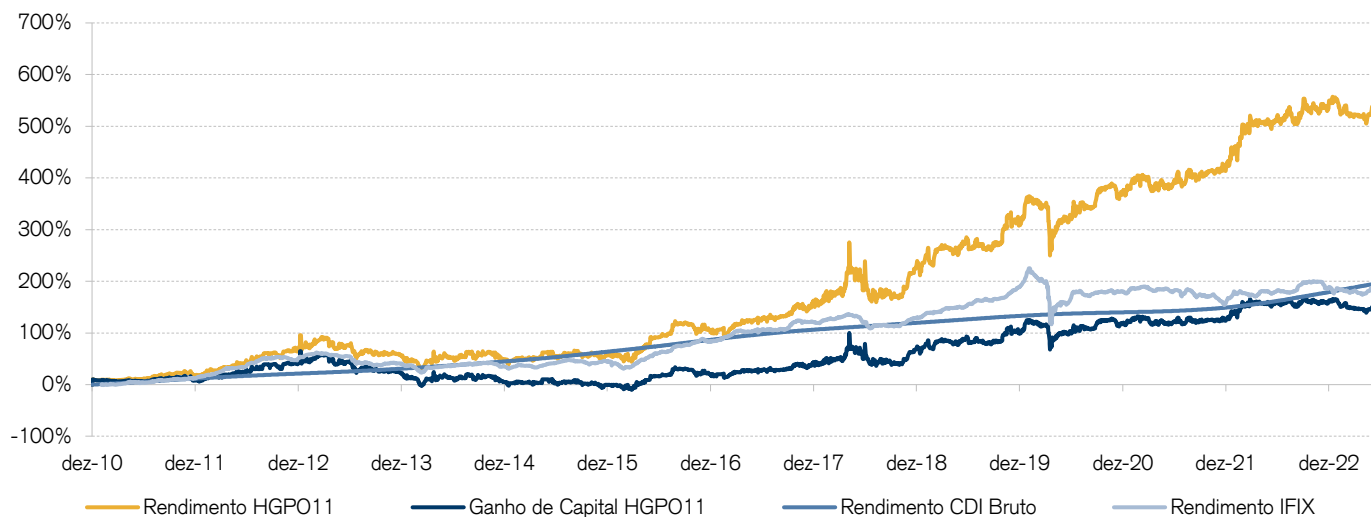


Fontes: CSHG.

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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

## Rentabilidade

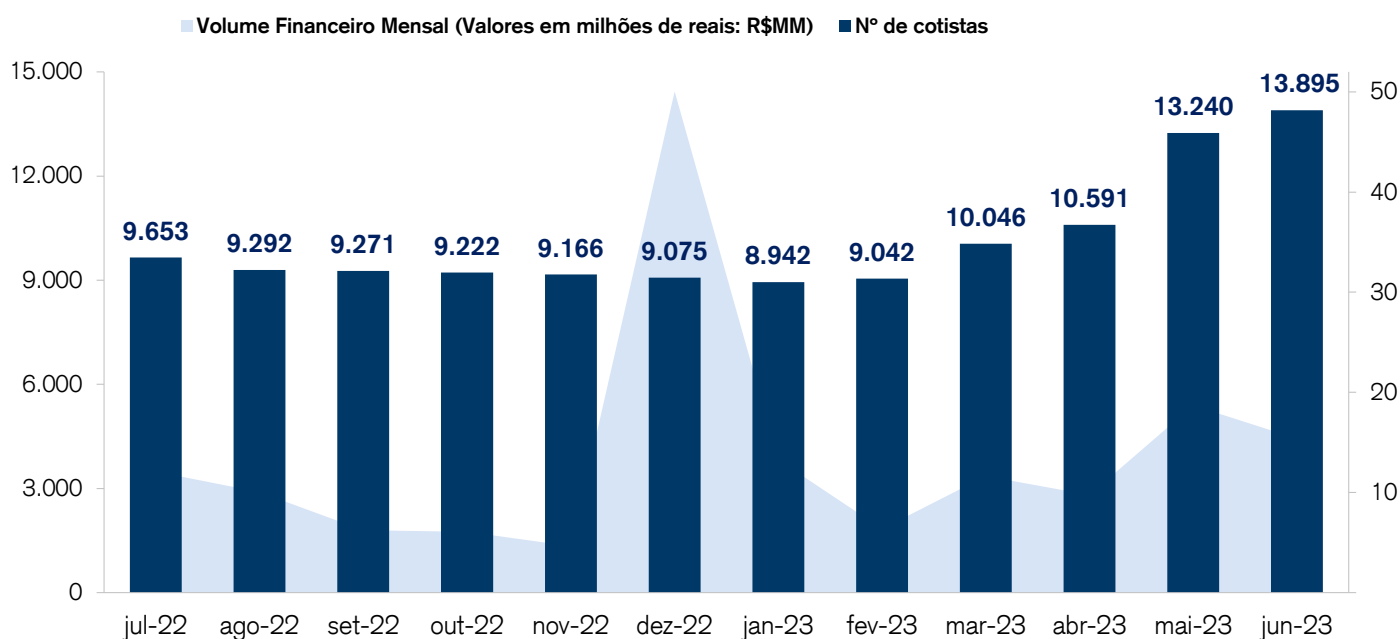
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Junho	Ano	12 Meses	Início (01/12/2010)
HGPO11 <sup>1</sup>	6,1%	9,7%	15,2%	615,8%
IFIX <sup>1</sup>	4,7%	10,1%	12,9%	*
CDI Bruto	1,1%	6,5%	13,5%	200,4%



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: 30/06/2023.

## Liquidez

	Junho	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	15,4	75,1	164,2
<b>Giro<sup>1</sup></b>	3,24%	16,94%	36,44%
<b>Presença em pregões<sup>1</sup></b>	100%	100%	100%

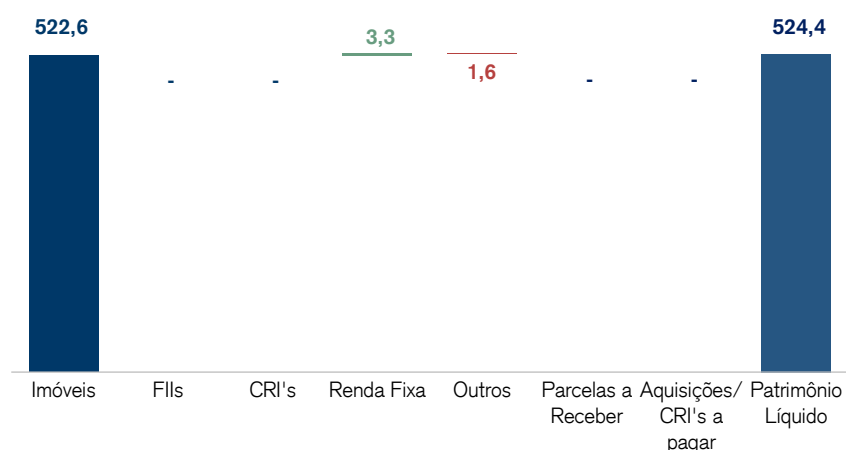


Fontes: Economática e CSHG.

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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

## Carteira

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

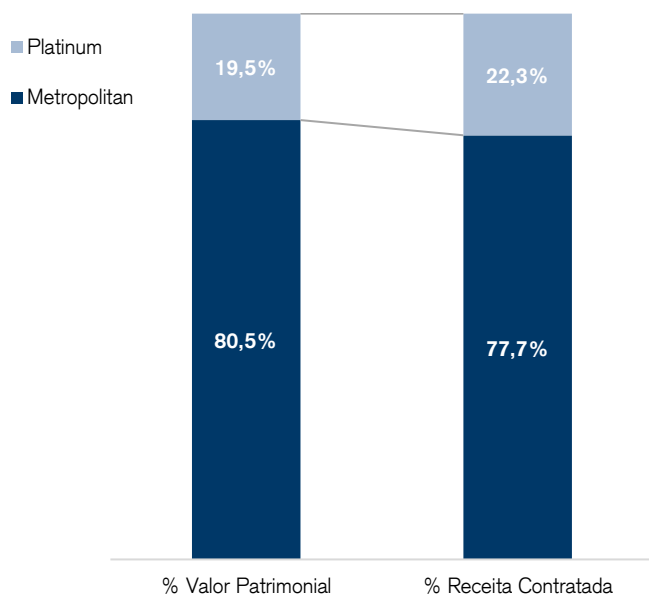


(Valores: R\$ milhões)

<b>Imóveis</b>	<b>522,6</b>
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	3,3
Outros	(1,6)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>524,39</b>
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>299,13</b>

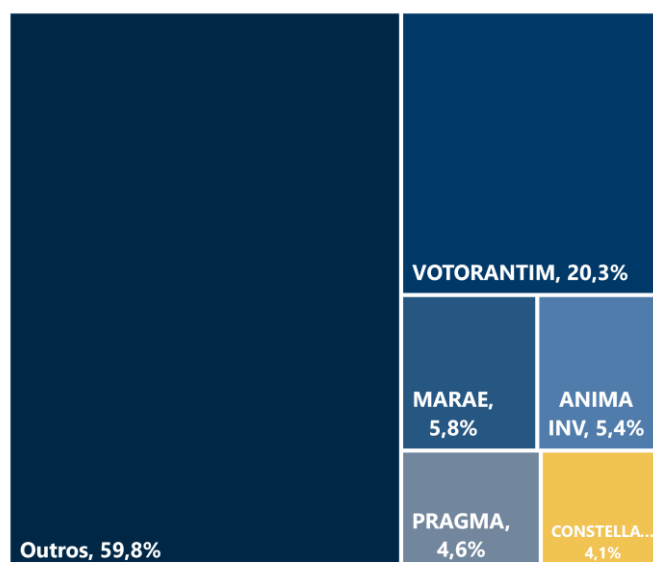
Fontes: CSHG.

### Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

### Exposição por locatário (% Investimentos)



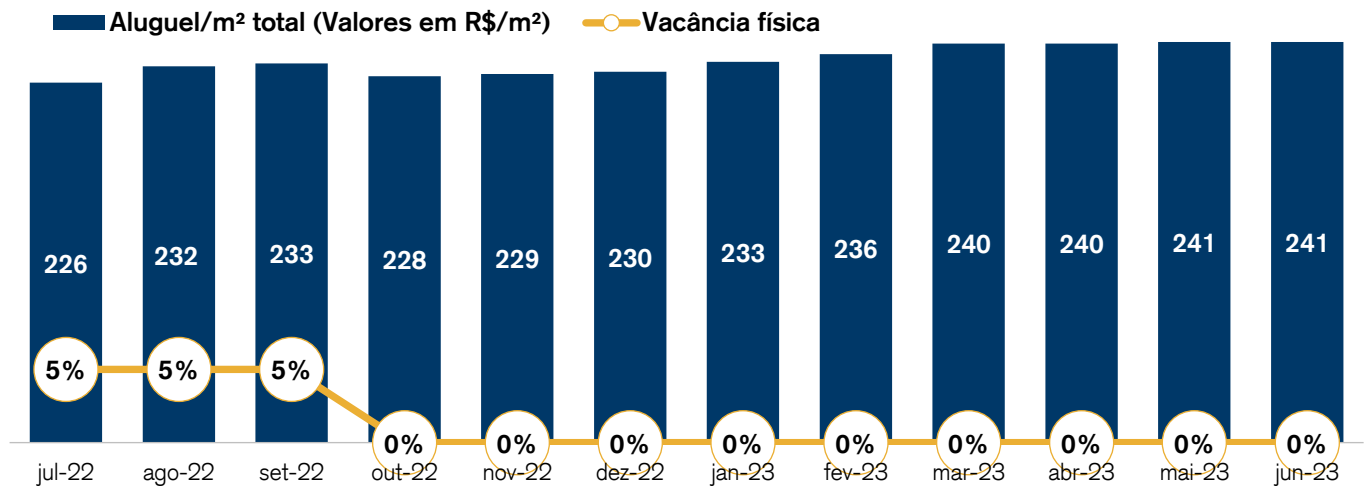
Fontes: CSHG. Total de inquilinos: 31

### 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%
<u>Edifício Platinum</u>	R. Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo	2.398,00 m <sup>2</sup>	11	100%	100%
<b>Total</b>	-	<b>12.613,55</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

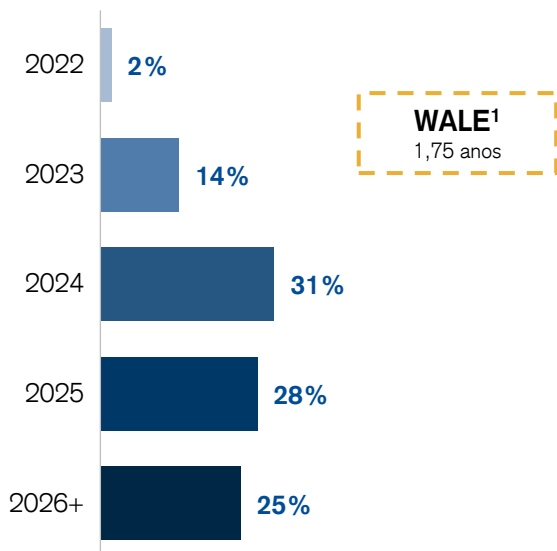
# Radiografia da carteira imobiliária

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



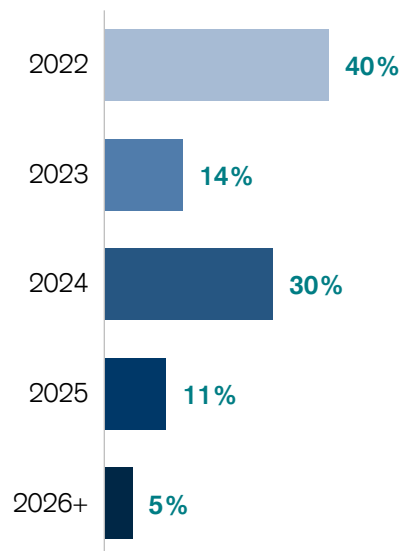
Fontes: CSHG.

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



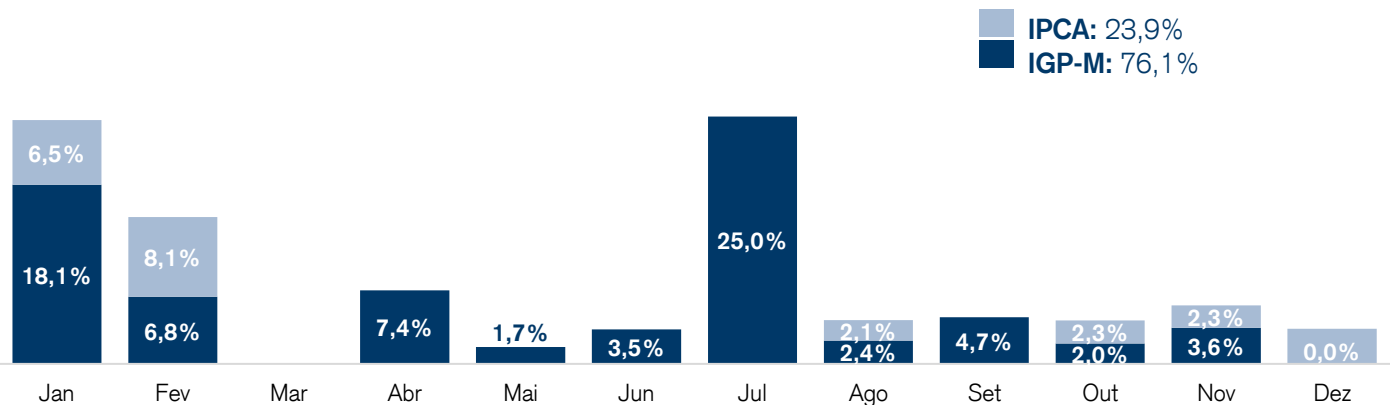
Fonte: CSHG.

## 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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).

# 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\$ 502.965.713,50

jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23
<b>Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)</b>											
470,1	469,9	469,7	469,4	469,2	524,8	524,8	524,7	524,6	524,5	524,5	524,4

**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 – Junho 2023 (Database: 30/06/2023).