



CSHG
Prime
Offices FII

Apresentação Anual

(“Fundo”, “HGPO11” ou “CSHG Prime Offices FII”)

CNPJ nº 11.260.734/0001-68
Abril de 2023

CREDIT SUISSE 

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Offices FII
2	Mercado de Escritórios Boutique
3	Técnico

CSHG Prime Offices FII

Principais Dados



R\$ **435** milhões
Valor de Mercado
do Fundo¹

7,74%
*dividend yield*¹

0,00%
Vacância
Financeira¹

R\$ **247,94**
Valor da cota
a mercado¹

12.613 m²
área bruta locável

R\$ **299,31**
Valor da cota
patrimonial¹

CSHG Prime
Offices
HGPO11

Quantidade de cotistas

9.312

Volume médio diário
(feb-23)

R\$ 353.950

Retorno desde início
(24-jun-10)

522,2 %
ou
19,7 % a.a.

Retorno 12 Meses

0,2 %

Fonte: Economatica e CSHG (28/02/2023).

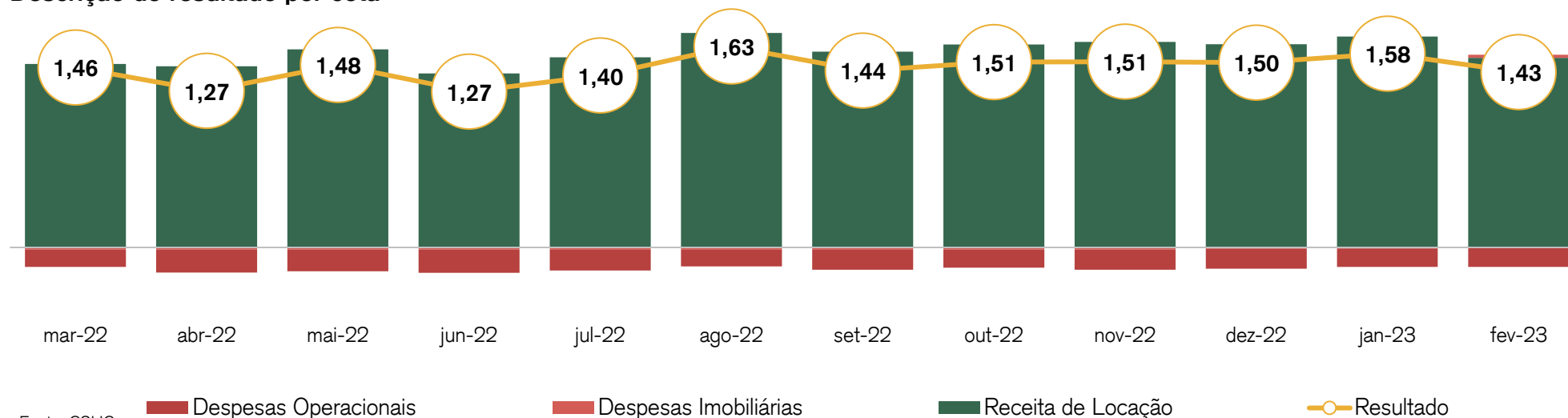
CSHG Prime Offices FII

Resultado

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

Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23
Rendimento distribuído											
1,35	1,35	1,35	1,35	1,50	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Saldo de resultado acumulado¹											
1,51	1,43	1,56	1,48	1,38	1,41	1,25	1,15	1,06	0,97	0,94	0,77

Descrição do resultado por cota



Fonte: CSHG.

CSHG Prime Offices FII

Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade¹

	Fev-23	2023	12 Meses	Início ²
HGPO	-2,8%	-4,6%	0,2%	522,2%
IFIX	-0,5%	-2,0%	2,5%	*
CDI	0,9%	2,1%	13,0%	187,8%

Fonte: Economatica e CSHG (28/02/2023).

Retorno do Fundo



Fonte: Economatica e CSHG (28/02/2023).

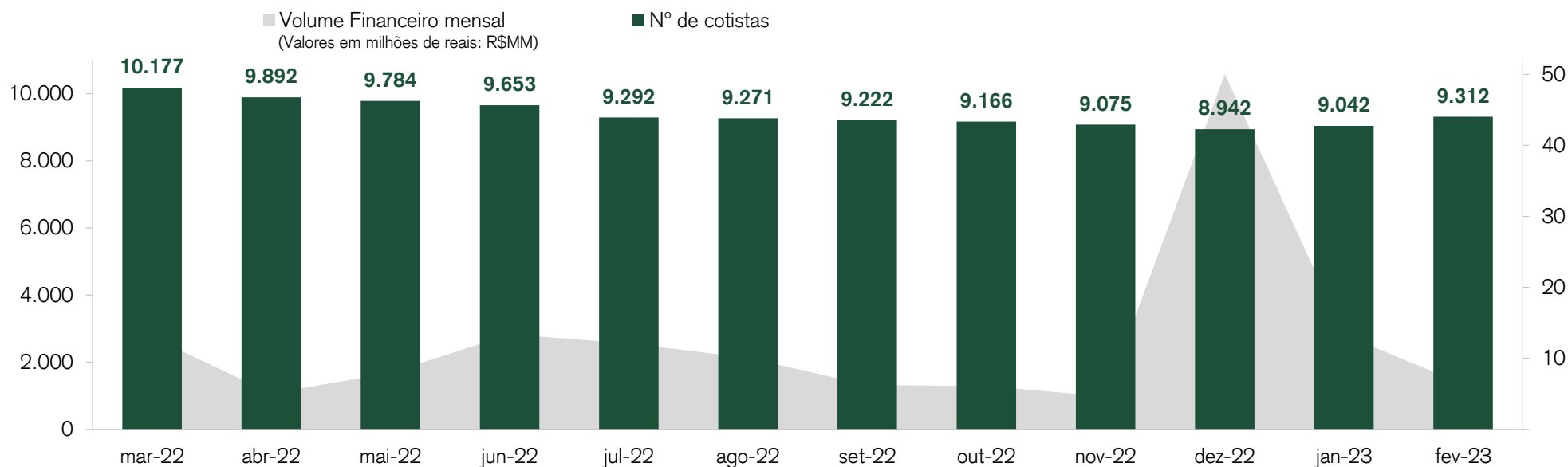
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.¹Termos e definições no glossário. Relatório Anual de Gestão – Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023). ²Início do fundo: (02/12/2010)

CSHG Prime Offices FII

Liquidez

Tabela de Liquidez

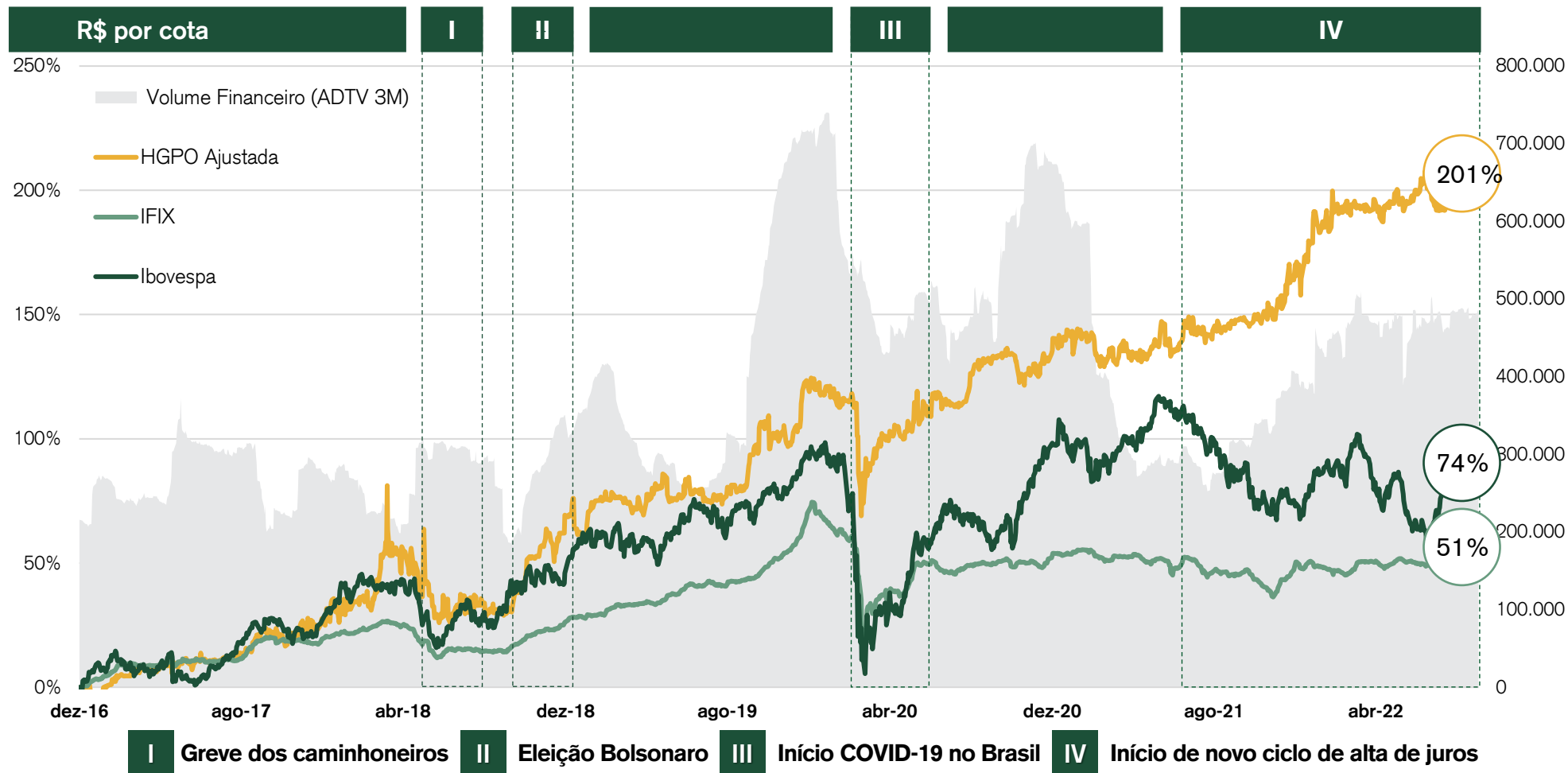
	Fev-23	2023	12 Meses
Volume Financeiro¹ (Valores em reais: R\$ Milhões)	6,4	19,6	148,1
Giro¹	1,46%	4,46%	32,75%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fonte: CSHG (28/02/2023).

CSHG Prime Offices FII

Timeline (6 Anos)

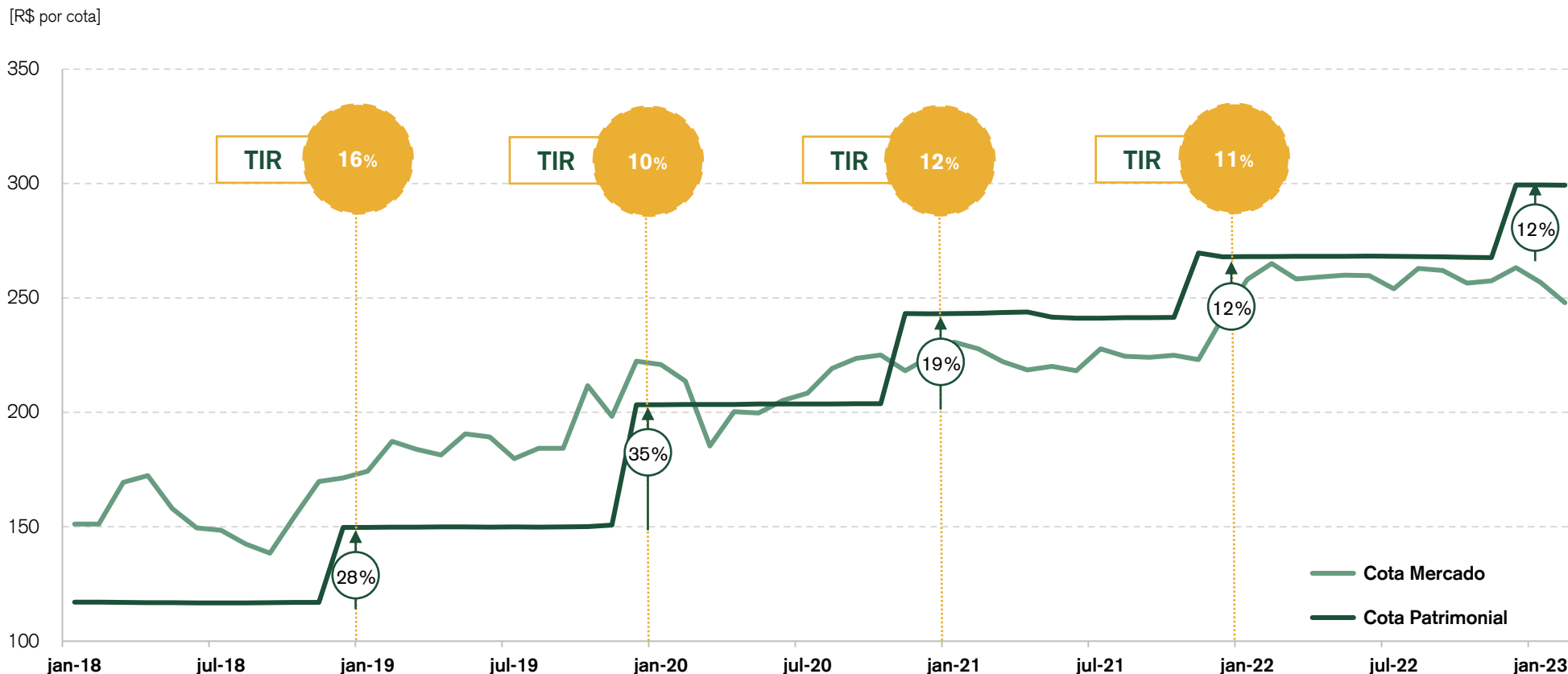


Fonte: Economática e CSHG (28/02/2023).

CSHG Prime Offices FII

Evolução da cota de mercado, da cota patrimonial e TIR¹ considerando diferentes entradas

Evolução da cota de mercado, da cota patrimonial e TIR¹ considerando diferentes entradas



Fonte: Economática e CSHG (28/02/2023).

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, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). 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 Anual de Gestão – Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023).

CSHG Prime Offices FII

Carteira

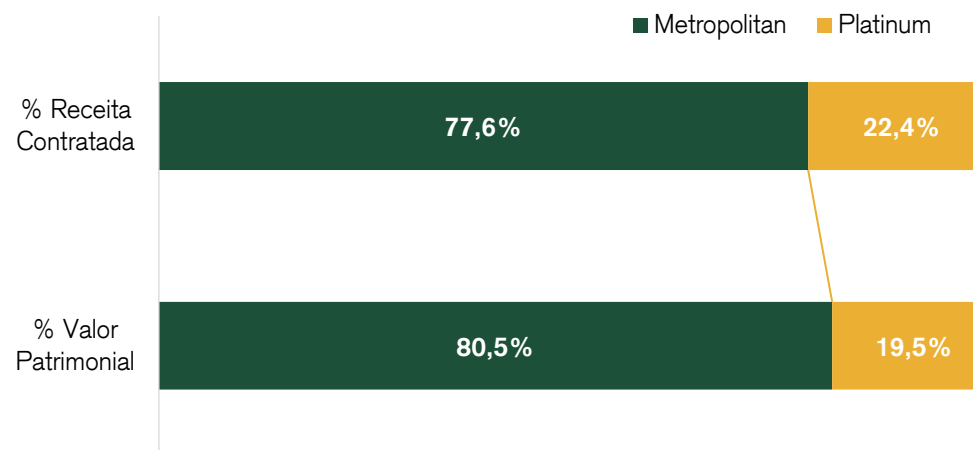
Cota Patrimonial (Valores: R\$ milhões)

Imóveis	522,6
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	4,0
Outros	(1,9)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	524,7
Quantidade de Cotas (cotas)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	299,31

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



Participação no Fundo (% dos ativos imobiliários)

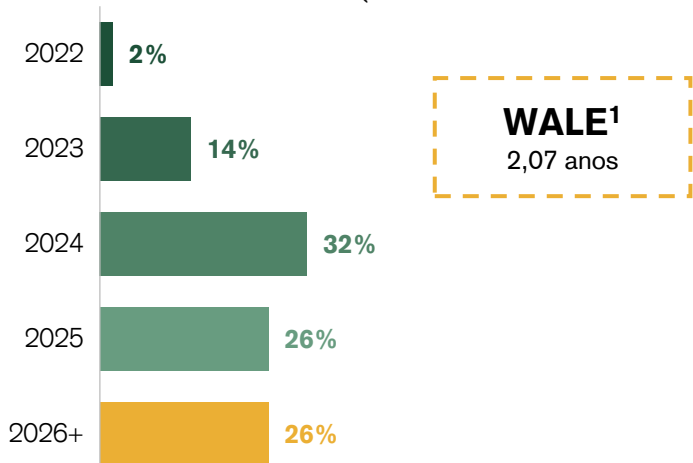


Fonte: CSHG.

CSHG Prime Offices FII

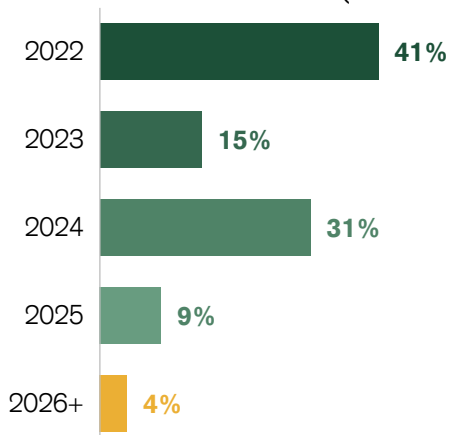
Ativos Imobiliários

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)



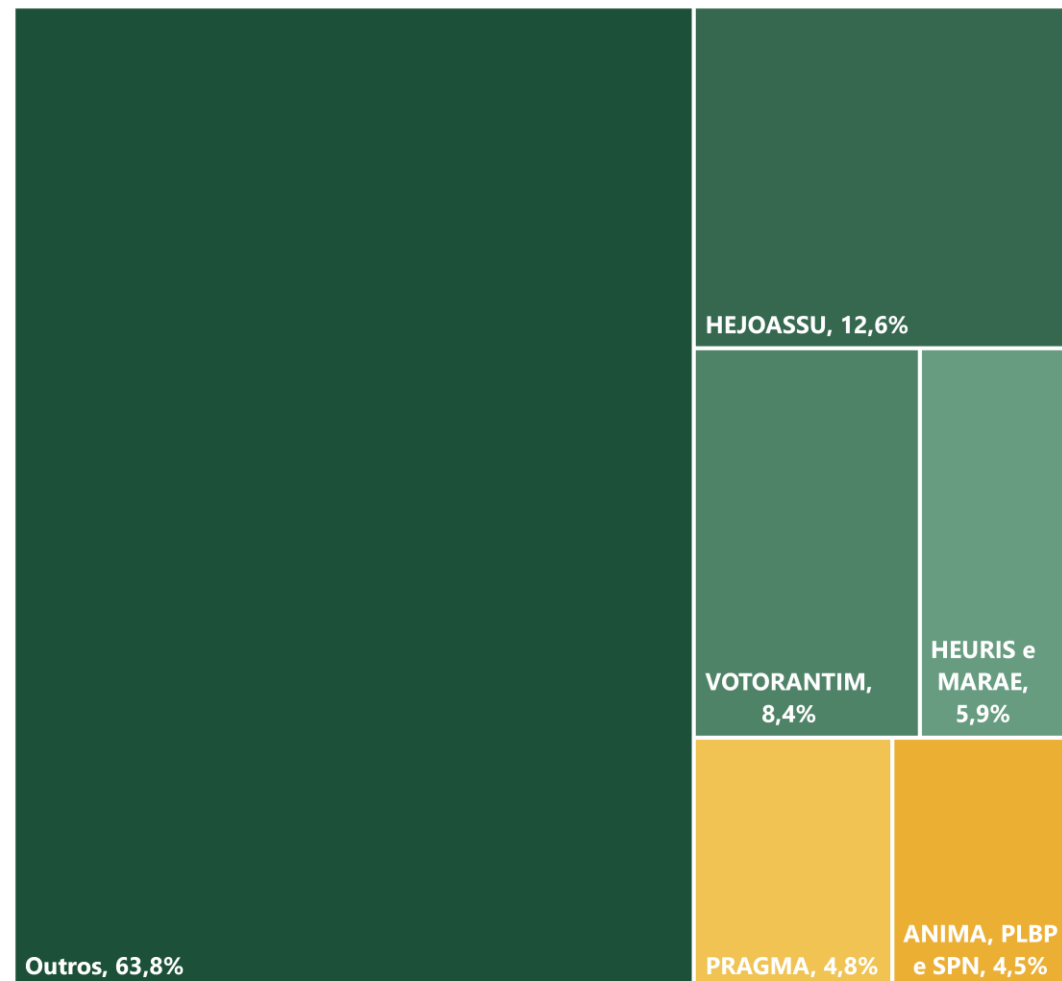
Fonte:: CSHG (28/02/2023).

Revisonal dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte:: CSHG (28/02/2023).

Exposição por Locatário (% Investimentos)

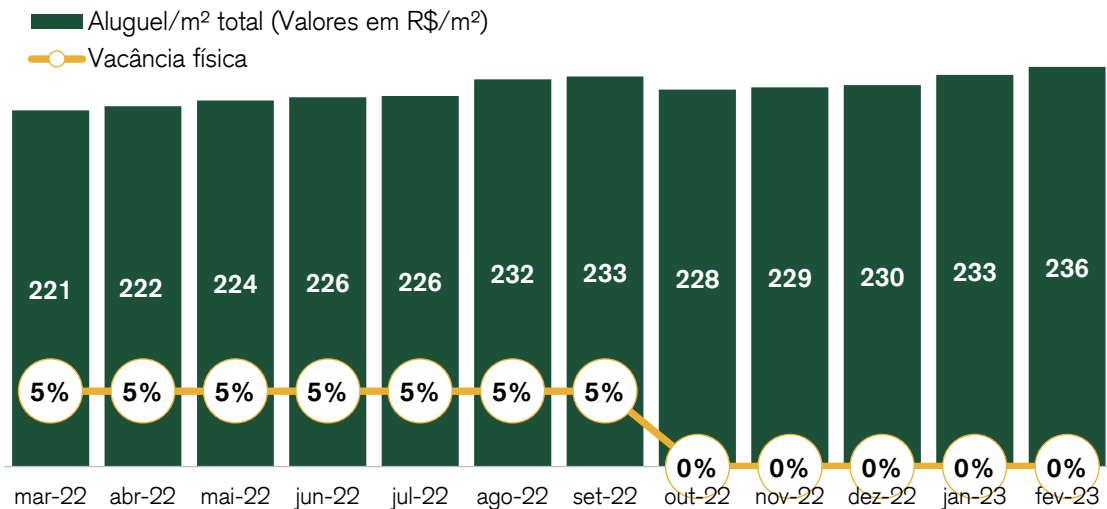


Fonte:: CSHG (28/02/2023).

CSHG Prime Offices FII

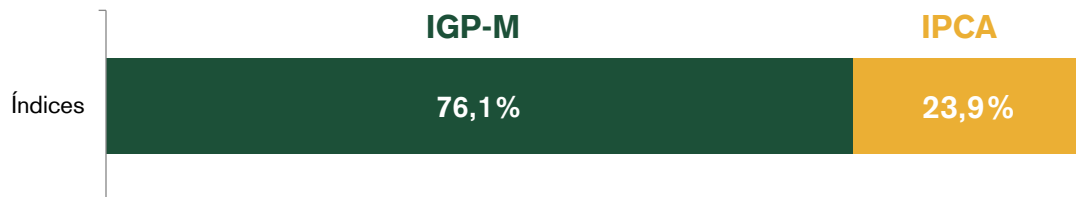
Radiografia da Carteira Imobiliária

Evolução da vacância física¹ e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fonte:: CSHG (28/02/2023).

Índice de Reajuste (% da Receita Contratada)

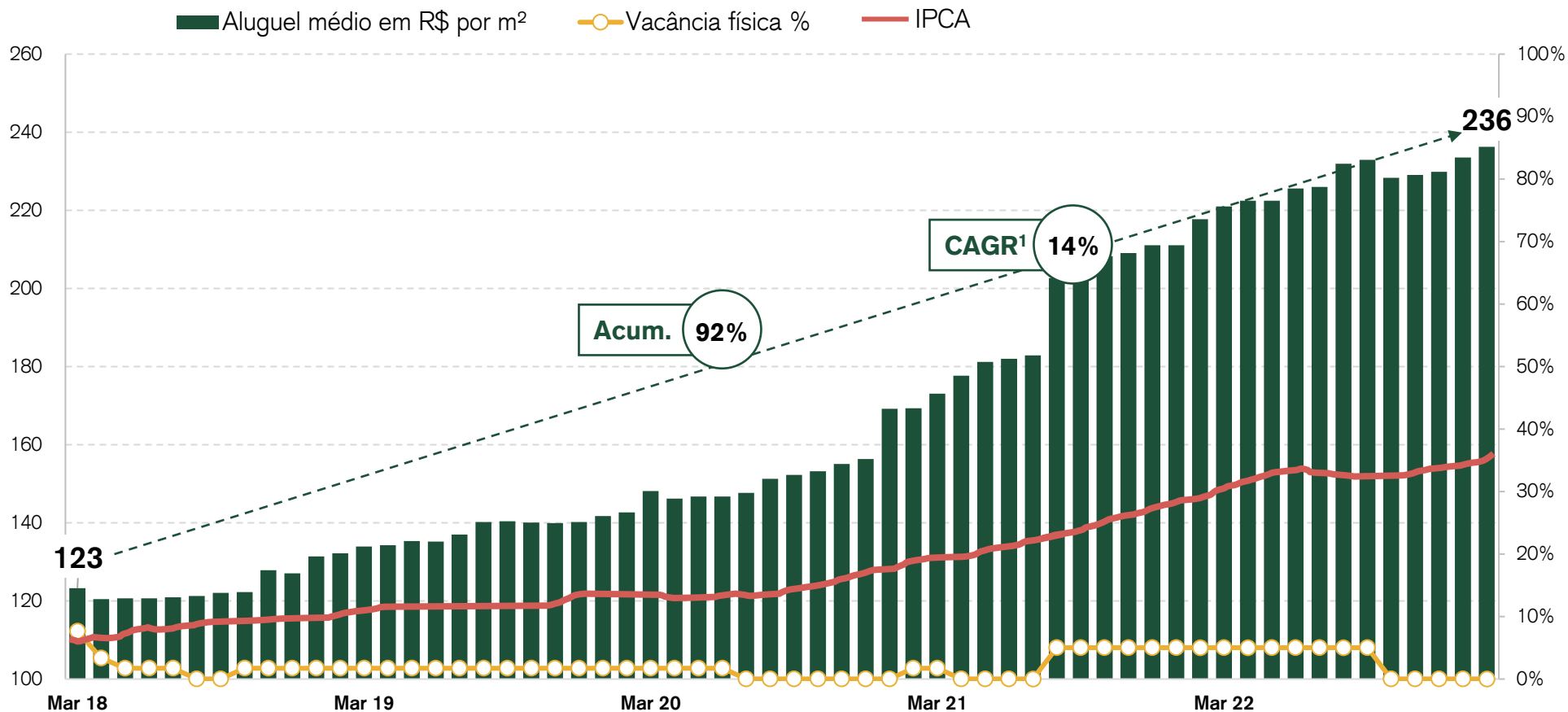


Fonte:: Economática e CSHG (28/02/2023).



Evolução da vacância e do aluguel médio

Evolução de 5 anos (mar/18 até fev/23)

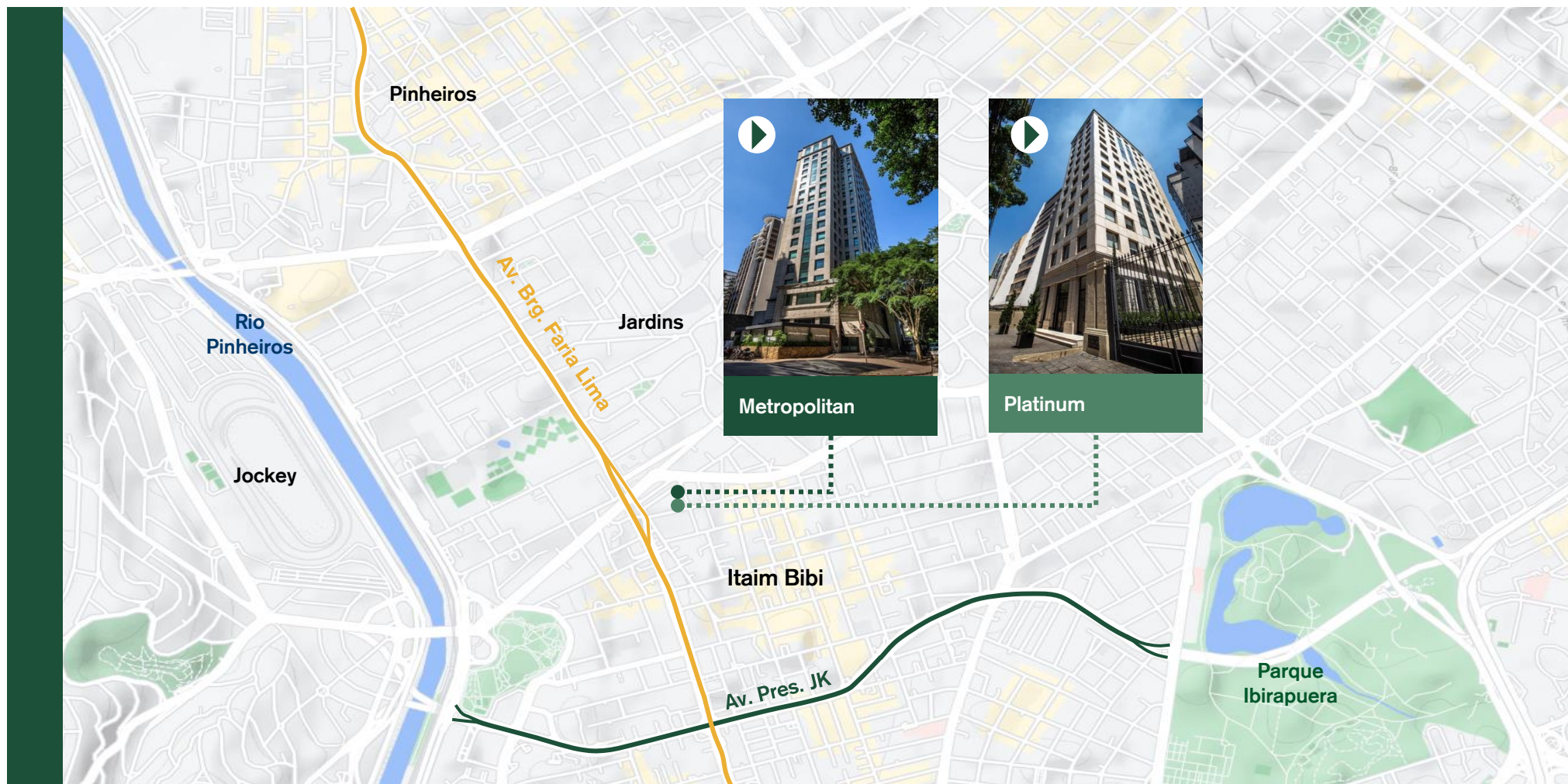


Fonte: Economatica e CSHG (28/02/2023).

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, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). 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 Anual de Gestão – Fevereiro 2023 (Database: 28/02/2023).

CSHG Prime Offices FII

Radiografia da Carteira Imobiliária



Fonte: Google Maps

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Offices FII
2	Mercado de Escritórios Boutique
3	Técnico

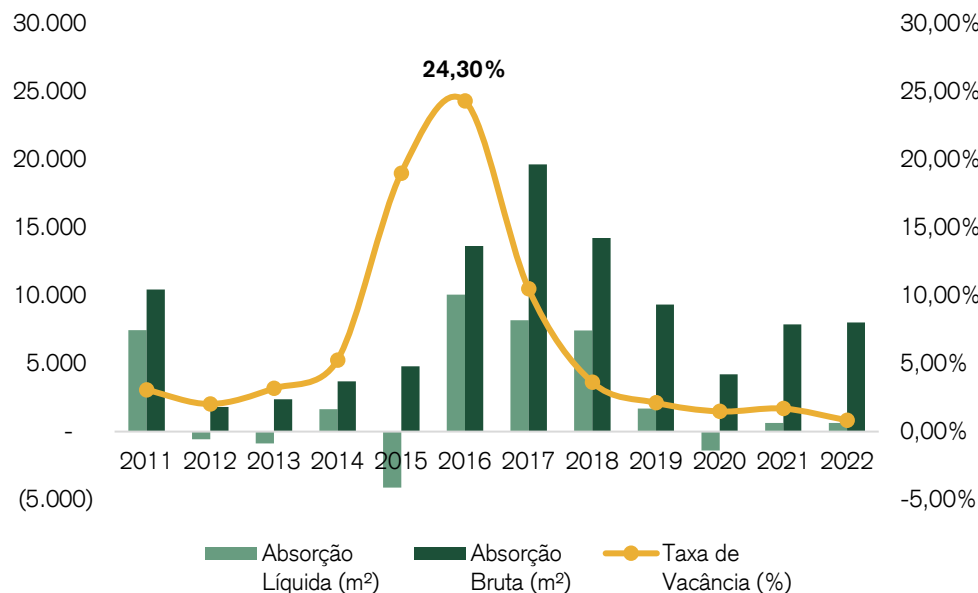
Mercado de Escritórios Boutique

Estoque, vacância e média de preços

Compreendendo a Região

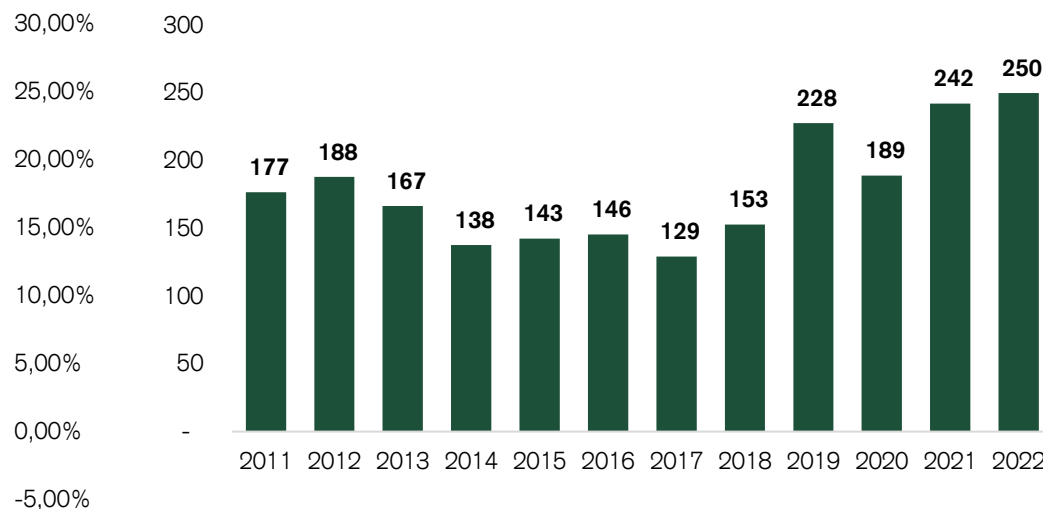
Os Edifícios Metropolitan e Platinum estão inseridos em um nicho de edifícios boutique que, de acordo com a nossa perspectiva, é composto por apenas 9 imóveis: Metropolitan e Platinum, detidos pelo fundo, Plaza Iguatemi, San Paolo, HL Faria Lima, Spazio Faria Lima, Vista Faria Lima, Plaza São Lourenço e Icon Faria Lima, que somam aproximadamente 100.000 m² de área locável. O mercado de escritórios boutique encontra-se em um cenário positivo, conforme explícito no gráfico abaixo, em que já recuperou os valores e níveis de vacância do ciclo de alta anterior, cujo ápice foi atingido em 2014 e 2015. Tal situação ocorreu pela combinação de baixa produção de novos ativos com alta procura por este tipo de espaço, medida pelas absorções bruta e líquida, sendo que a primeira mede o total de transações de locação e a segunda a diferença de área ocupada. A grande procura por este tipo de espaço se dá principalmente pelo crescimento do mercado financeiro, que impulsionou a criação de holdings patrimoniais, gestoras de recursos e family offices¹, inquilinos que buscam espaços mais exclusivos e em regiões nobres, combinada com a escassez de terrenos que torna a construção de novos ativos mais difícil e cara, pressionando os preços de locação. Diante disso, foi possível elevar o valor das locações a patamares próximos a R\$300 por metro quadrado nas negociações recentes de revisionais e renovação de aluguel, elevando o aluguel médio do fundo de R\$221/m² para R\$236/m².

Indicadores na Região do Portfólio



Fonte: Buildings (28/02/2023).

Média de Preço Pedido (R\$/m²/mês)

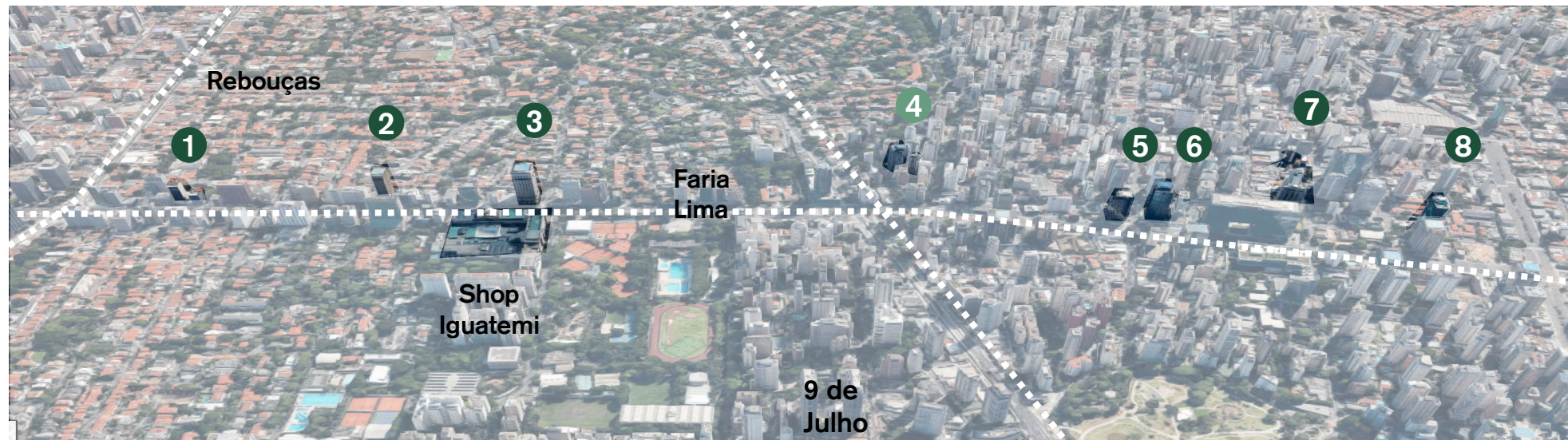


Fonte: Buildings (28/02/2023).

Mercado de Escritórios Boutique

Estoque, vacância e média de preços

Localização Geográfica



- 1** Plaza São Lourenço
0% de Vacância | Área Locável: 8.855m²
- 2** San Paolo
0% de Vacância | Área Locável: 10.904m²
- 3** Plaza Iguatemi
0% de Vacância | Área Locável: 20.432m²
- 4** Metropolitan e Platinum
0% de Vacância | Área Locável: 12.613m²

- 5** Icon Faria Lima
0% de Vacância | Área Locável: 10.148m²
- 6** Spazio Faria Lima
0% de Vacância | Área Locável: 14.434m²
- 7** HL Faria Lima
6% de Vacância | Área Locável: 6.184m²
- 8** Vista Faria Lima
3% de Vacância | Área Locável: 16.475m²

Fonte: Buildings (28/02/2023).

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Offices FII
2	Mercado de Escritórios Boutique
3	Técnico

Metropolitan e Platinum

Reforma das áreas comuns

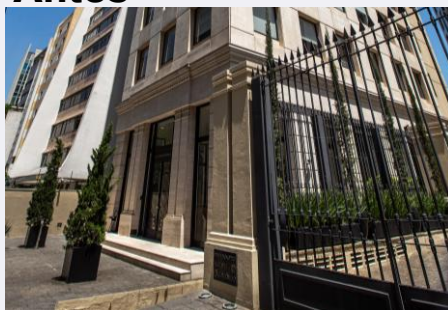
Todas as áreas comuns que contemplam o condomínio dos edifícios Metropolitan e Platinum foram reformadas em 2022, contemplando a melhoria de layout dos espaços, a revisão de acabamentos e a instalação de novo mobiliário e luminotécnica.

Os ambientes que sofreram intervenções foram:

- Térreo dos dois edifícios
- Calçadas e jardins
- Fachadas das lojas do edifício Metropolitan
- Reforma das recepções dos primeiros subsolos
- Manutenção geral nos demais subsolos
- Implantação de espaço de eventos no 01º pavimento do Metropolitan

Obras realizadas no térreo e fachada do Platinum

Antes



Depois



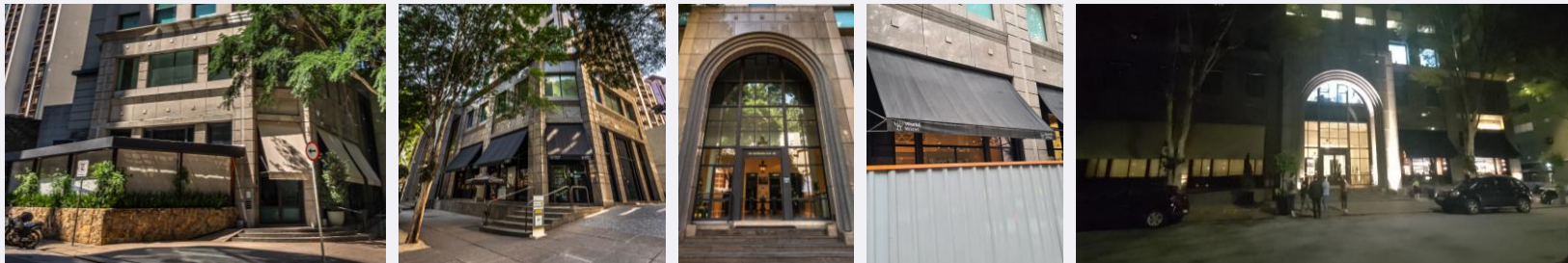
Fonte: CSHG, 28/02/2023 (Imagens Próprias)

Metropolitan e Platinum

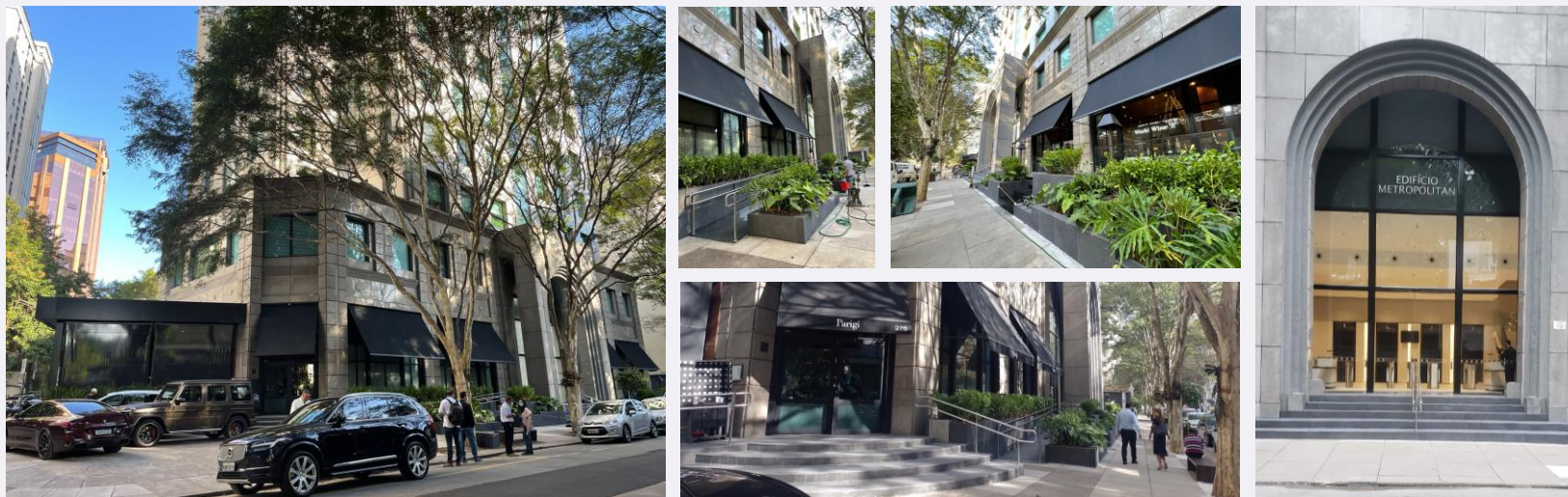
Reforma das áreas comuns

Obras realizadas na fachada do Metropolitan

Antes



Depois



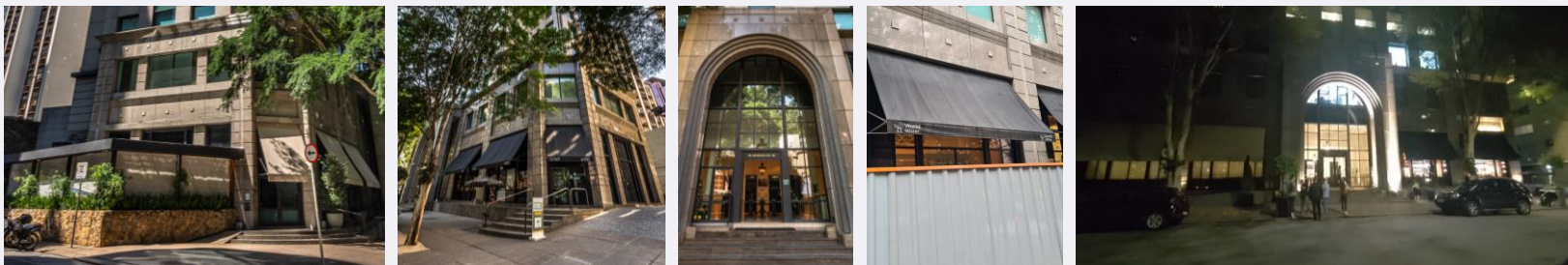
Fonte: CSHG, 28/02/2023 (Imagens Próprias)

Metropolitan e Platinum

Reforma das áreas comuns

Obras realizadas na fachada do Metropolitan

Antes



Depois



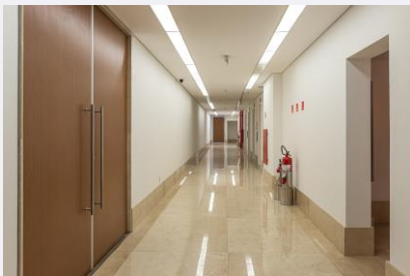
Fonte: CSHG, 28/02/2023 (Imagens Próprias)

Metropolitan e Platinum

Reforma das áreas comuns

Obras realizadas no primeiro pavimento do Metropolitan

Antes



Depois



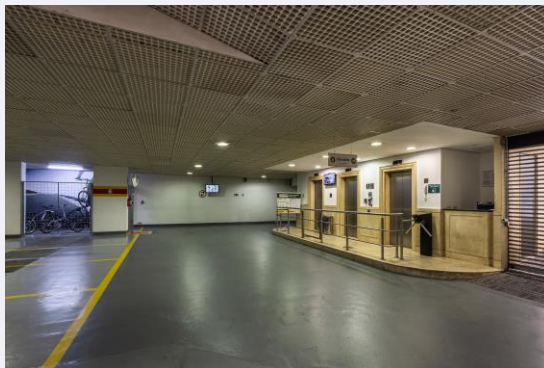
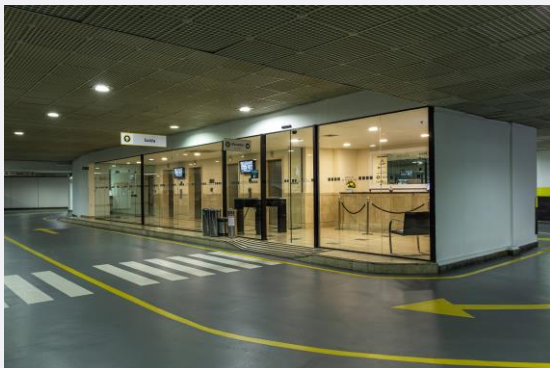
Fonte: CSHG, 28/02/2023 (Imagens Próprias)

Metropolitan e Platinum

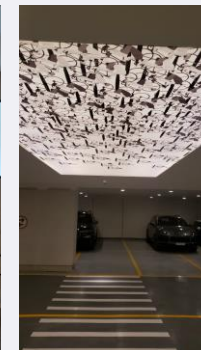
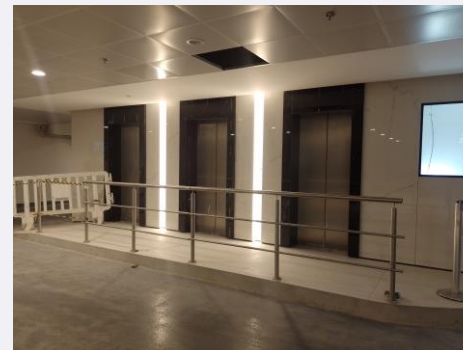
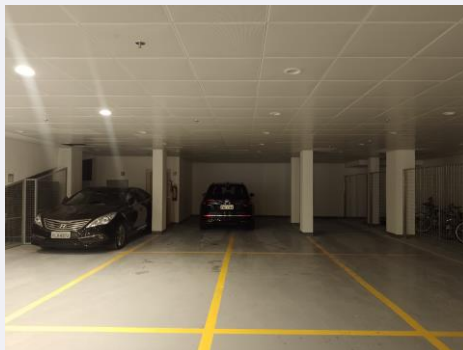
Reforma das áreas comuns

Obras realizadas no subsolos

Antes



Depois



Fonte: CSHG, 28/02/2023 (Imagens Próprias)

Metropolitan e Platinum

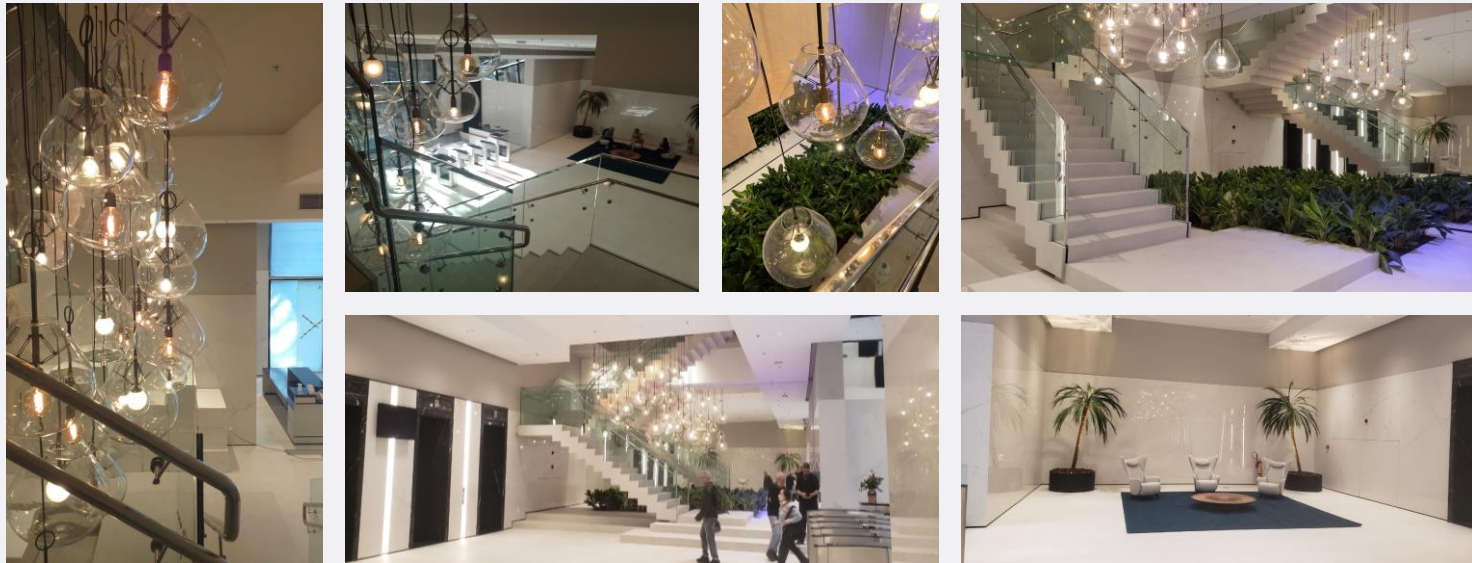
Reforma das áreas comuns

Obras realizadas no térreo do Metropolitan

Antes



Depois



Fonte: CSHG, 28/02/2023 (Imagens Próprias)

Termos	
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Absorção Líquida	É a absorção de área bruta locável no mercado menos os novos estoques de área locável no mercado
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Receita Contratada	Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
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.
Family Office	Um family office é uma empresa privada que lida com a gestão de investimentos e patrimônio de uma família com alto volume de recursos financeiros.

Termos	
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no período.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
TIR	Taxa Interna de Retorno. Representa um indicador de retorno sobre um investimento.
CAGR	Termo em inglês, representa a taxa de retorno necessária para um investimento crescer do seu saldo inicial para o final.

Disclaimer

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site: <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>.

ESTA PUBLICIDADE SEGUE 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.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar
São Paulo | SP | Brasil
04542-000
<https://imobiliario.cshg.com.br/>

Atendimento a clientes

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

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

