

CSHG Prime Offices FII

Agosto 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.

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 282,62	R\$ 299,02	R\$ 495 milhões	16.426	R\$ 1,60 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
12.614m ²	6,79 %	R\$ 39.159,61	1,73 %	1,90 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,9 milhões (R\$ 1,69 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,7 milhões (R\$ 1,54 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,60 por cota, que será pago no dia 14 de setembro de 2023.

Conforme temos atualizado nos relatórios anteriores, o Fundo tem distribuído mensalmente R\$ 1,60 por cota desde agosto de 2022, que apesar de ser superior à renda recorrente do Fundo, visava consumir resultado acumulado de semestres anteriores e que convergiria com a geração de resultado conforme os aluguéis fossem ajustados aos novos patamares.

Ocorre que neste semestre tivemos algumas vacâncias que, apesar de gerarem muitas rescisórias, devem atrasar a convergência entre a distribuição e geração de resultado do Fundo por um período. Caso não tenhamos nenhuma alteração substancial na renda do Fundo, a projeção da Administradora do resultado médio deste semestre deve ficar na casa dos R\$ 1,50 por cota, já considerando a absorção do 6º andar do Metropolitan detalhada abaixo. Por enquanto, essa mesma projeção para o semestre que vem está em R\$ 1,45 por cota quando mantemos o cenário atual de vacâncias futuras.

Por outro lado, as áreas vagas somam 1.026 m² e estão sendo comercializadas por R\$ 350,00/m² e, se considerarmos descontos que culminem em um valor fechado médio de R\$ 320/m², teremos uma renda potencial de R\$ 0,19/cota. Além disso, teremos nos próximos meses mais discussões de renovação e revisão que poderão aumentar a receita de locação do Fundo. Desta forma, estamos bastante atentos à dinâmica comercial nos próximos meses que guiará nossa decisão de manutenção ou redução da distribuição que pode ocorrer ainda dentro deste semestre.

2. Comercial

Encerramos o mês de agosto sem alteração na ocupação do Fundo. A Constellation, inquilina do 6º andar do **Ed. Metropolitan** realizou a desocupação e formalizou o distrato no último dia do mês. Contudo, o espaço será locado à Spectra, locatária de 250 m² no mesmo prédio. Após as obras de adequação, ela ocupará a totalidade deste andar e disponibilizará seu conjunto atual no 4º andar.

Como a Spectra já havia renovado seu contrato no início deste ano a R\$ 300/m², mantivemos o valor da locação por metro quadrado sobre a nova área (546m²). Com isso, o Fundo terá um aumento na receita para o mesmo espaço de aproximadamente 32% dado que a Constellation pagava R\$ 227/m². Durante as obras, que têm expectativa de duração até janeiro de 2024, a Spectra continuará ocupando seu conjunto, e em setembro o Fundo receberá aproximadamente 2,6 aluguéis como verbas rescisórias. Já estamos ofertando a disponibilidade futura do espaço ocupado, que se encontra com layout de alto padrão e que tem despertado interesse de novos ocupantes, inclusive em fase de negociação comercial avançada para a locação.

No **Ed. Platinum** seguimos com uma grande procura, com visitas quase diárias e algumas negociações em andamento. A partir de setembro teremos formalmente devolvidos o 8º e 10º andares, que também estão com o layout de alto padrão instalado e que deve ajudar na velocidade e precificação das novas locações. A rescisão destes andares culminará no recebimento de R\$ 165 mil em penalidades pelo Fundo. Se somarmos com a multa do **Metropolitan** teremos aproximadamente R\$ 500/m² de receita para estes espaços em setembro. Os espaços estão sendo ofertados a R\$ 350/m² e nossa expectativa é de fechar as novas locações entre R\$ 320/m² e R\$ 340/m² dada a alta procura e liquidez que os andares possuem por estarem com a infraestrutura instalada – para se ter uma idéia, uma obra de interiores com instalação de forro, luminárias, carpete, divisórias, mobiliário e itens de arquitetura de alto padrão custa a partir de R\$ 5 mil reais por metro quadrado, sendo que temos informação de locatários do próprio Fundo que chegaram a investir R\$ 10 mil/m² na obra.

Por fim, tivemos uma boa notícia em relação à discussão judicial de renovação da locação com o Restaurante Parigi, em que o juiz de primeira instância indeferiu o pedido de renovatória movido pelo locatário acatando nosso argumento de que eles não tinham esse direito pois descumpriram obrigações contratuais por um período (pagamento de aluguel e encargos), conforme previsto no Artigo 71 da lei 8.245/91, que rege as relações locatícias. O locatário recorreu da decisão na segunda instância e, após

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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

apresentarmos nossas contrarrazões, aguardaremos a decisão judicial, que pode ser contestada novamente no STJ – Superior Tribunal de Justiça. Caso a discussão seja positiva para o Fundo a locatária terá seu direito a renovação negado pela justiça e dependerá de um novo acordo comercial para a permanência no ativo.

3. Técnico

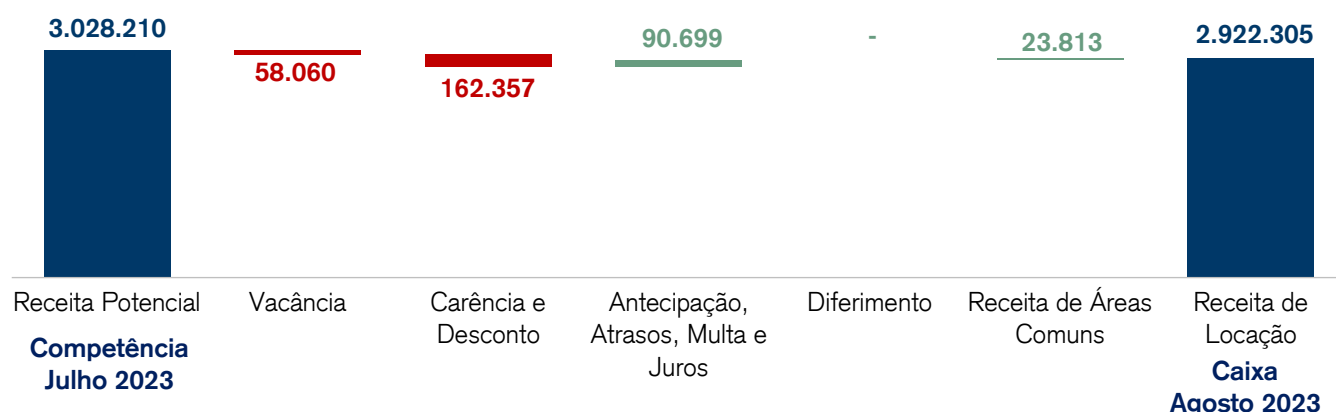
O time técnico segue monitorando todos os assuntos de manutenção, benfeitorias e operação dos edifícios, destacando as intervenções de melhoria do sistema de ar condicionado do primeiro pavimento do **Metropolitan**. Esse pavimento, que foi estruturado como um espaço de eventos do edifício, precisou passar por uma complementação do sistema a fim de possibilitar o aumento de pessoas transitando pelo auditório, dada a alta demanda comercial que tem aparecido para os eventos do local. Como a intervenção impacta a operação do espaço, foi realizado um cronograma de 60 dias de intervenções de modo a causar o menor impacto possível nesse processo de ajuste das instalações – os eventos podem ir acontecendo nesse tempo, porém, organizados de acordo com o cronograma da obra.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Agosto de 2023	Julho de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação	2.922.305	2.909.884	23.821.291	35.327.323
Receita Financeira	26.052	30.299	268.176	436.016
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.948.357	2.940.183	24.089.467	35.763.339
Despesas Imobiliárias	-	-	27.145	(87.354)
Despesas Operacionais	(263.754)	(279.894)	(2.314.253)	(3.432.385)
Total de Despesas	(263.754)	(279.894)	(2.287.108)	(3.519.739)
Resultado	2.684.603	2.660.289	21.802.359	32.243.600
Rendimento	2.804.891	2.804.891	22.439.130	33.658.694
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

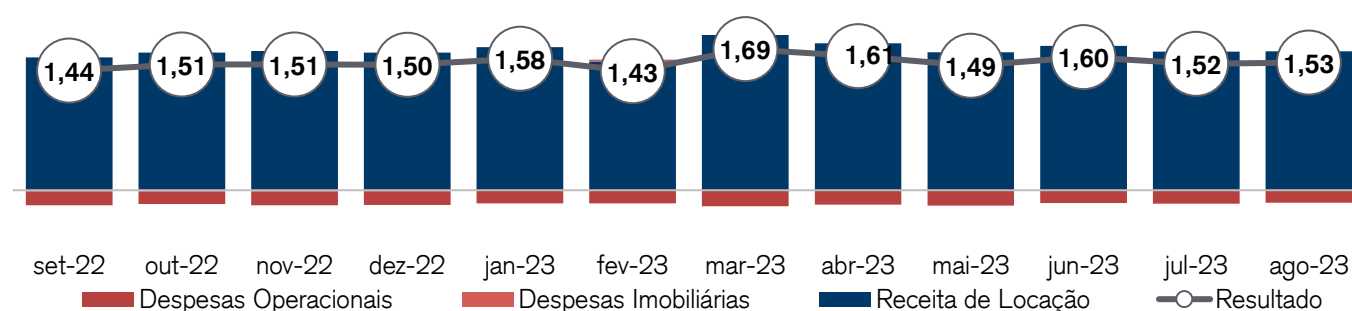
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23
Rendimento distribuído											
1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Saldo de resultado acumulado¹											
1,25	1,15	1,06	0,97	0,94	0,77	0,86	0,87	0,76	0,75	0,67	0,61

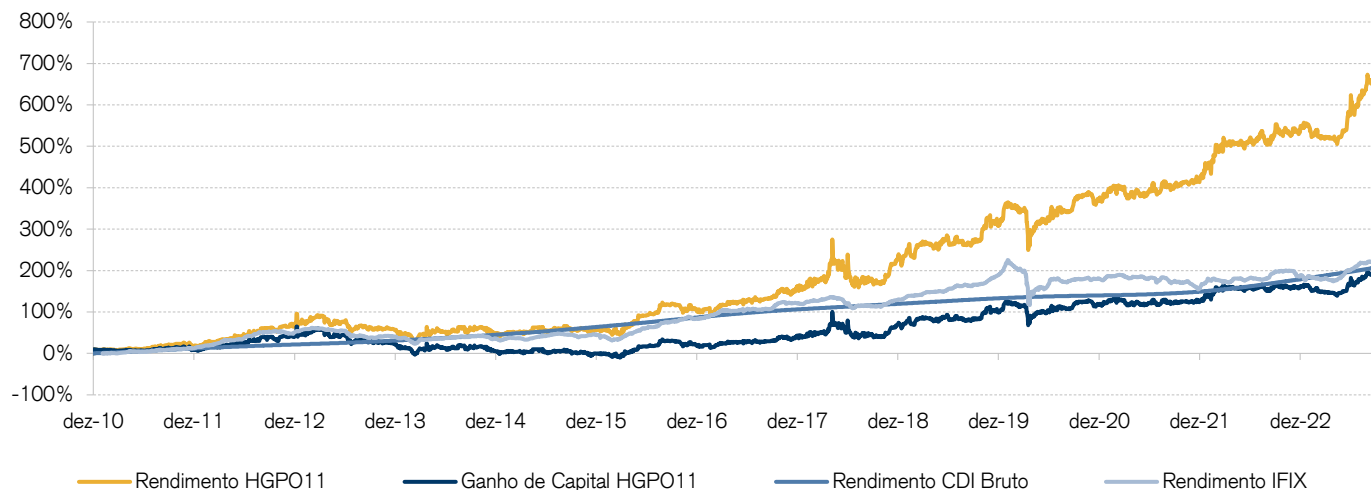


Fontes: CSHG.

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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

Rentabilidade

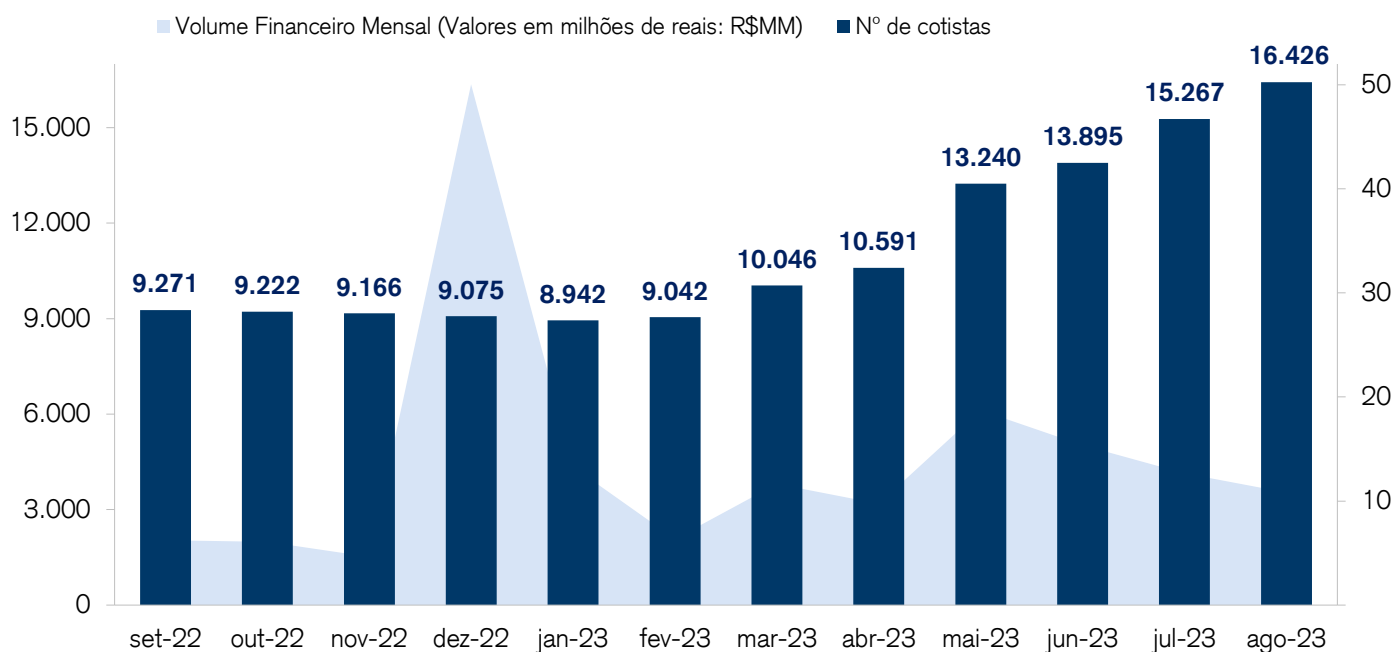
Tabela de rentabilidade ¹	Agosto	Ano	12 Meses	Início (01/12/2010)
HGPO11 ¹	-1,9%	12,8%	15,7%	636,0%
IFIX ¹	0,5%	12,1%	7,9%	*
CDI Bruto	1,1%	8,9%	13,6%	207,0%



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: 31/08/2023.

Liquidez

	Agosto	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	10,8	98,6	165,6
Giro¹	2,15%	21,66%	36,22%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

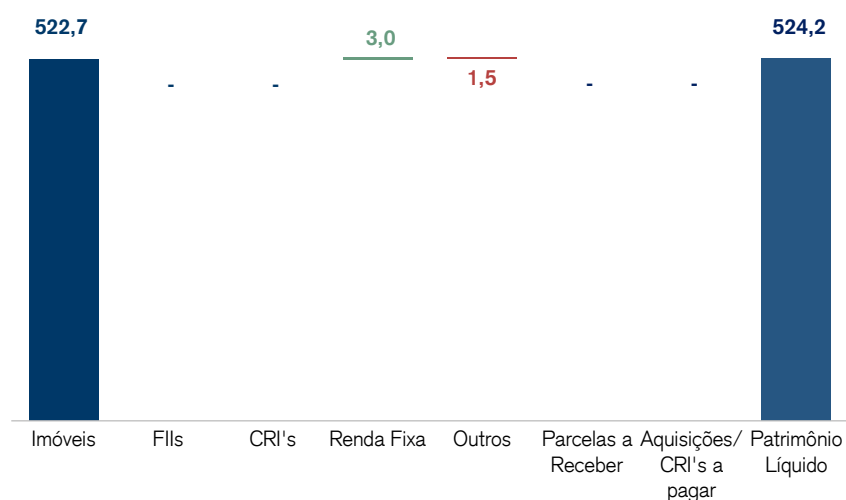


Fontes: Economática e CSHG.

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. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

Carteira

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

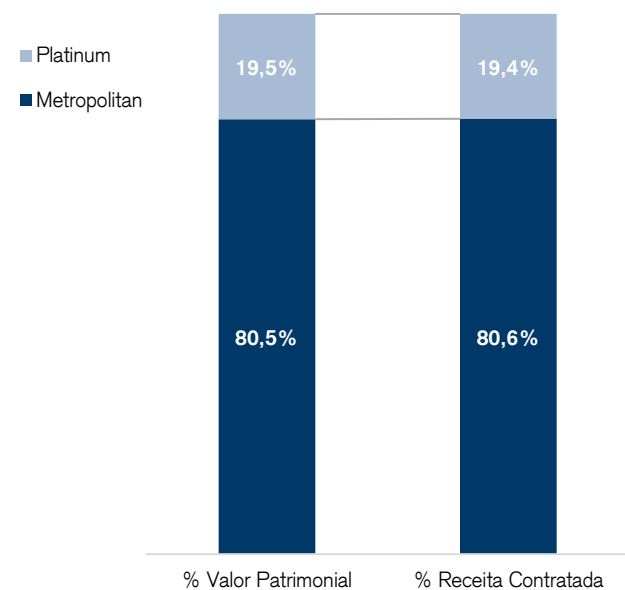


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	522,7
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	3,0
Outros	(1,5)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	524,2
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	299,02

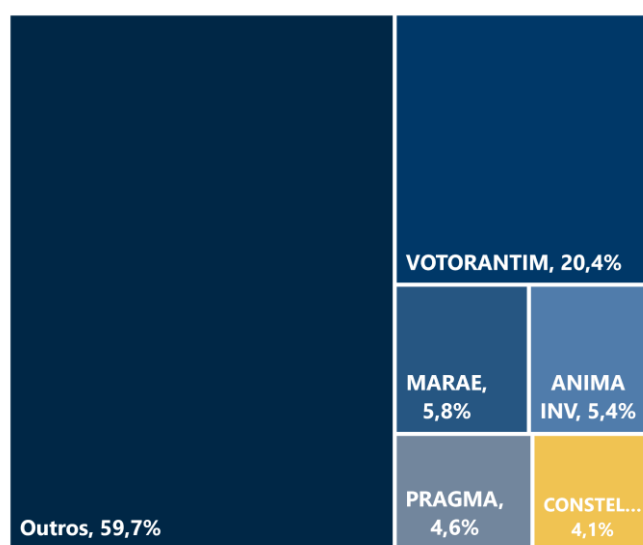
Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

Exposição por locatário (% Investimentos)



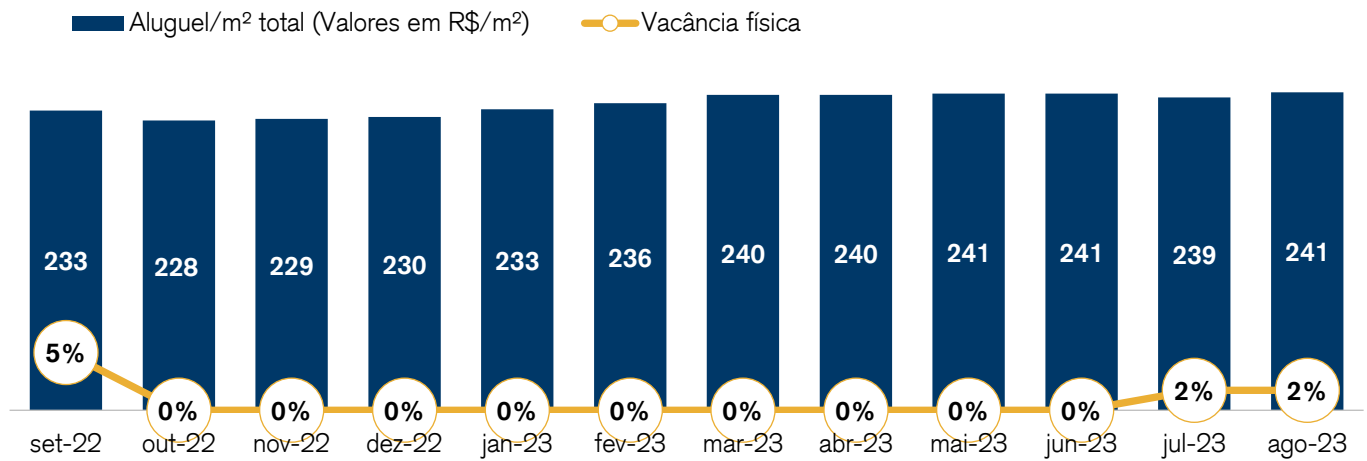
Fontes: CSHG. Total de inquilinos: 30

Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Metropolitan</u>	R. Amauri, 255 – São Paulo	10.215,55 m ²	19	100%	100,00%
<u>Edifício Platinum</u>	R. Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo	2.398,00 m ²	11	100%	90,91%
Total	-	12.613,55	30	100%	98,27%

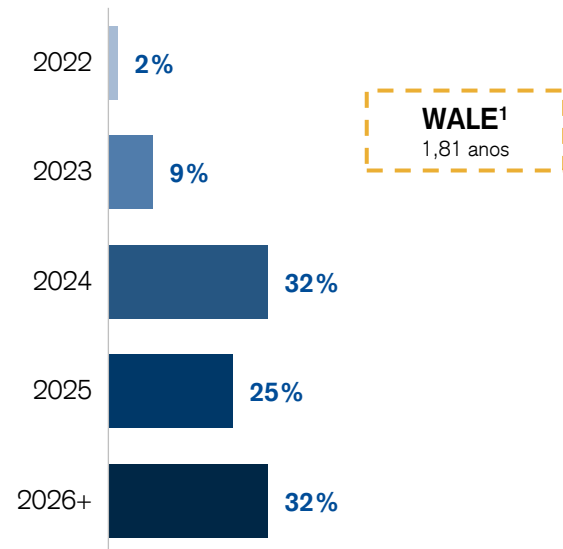
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



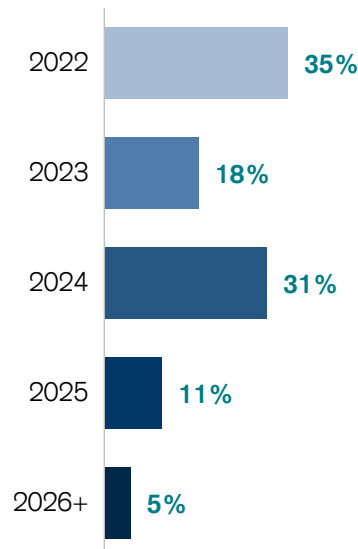
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



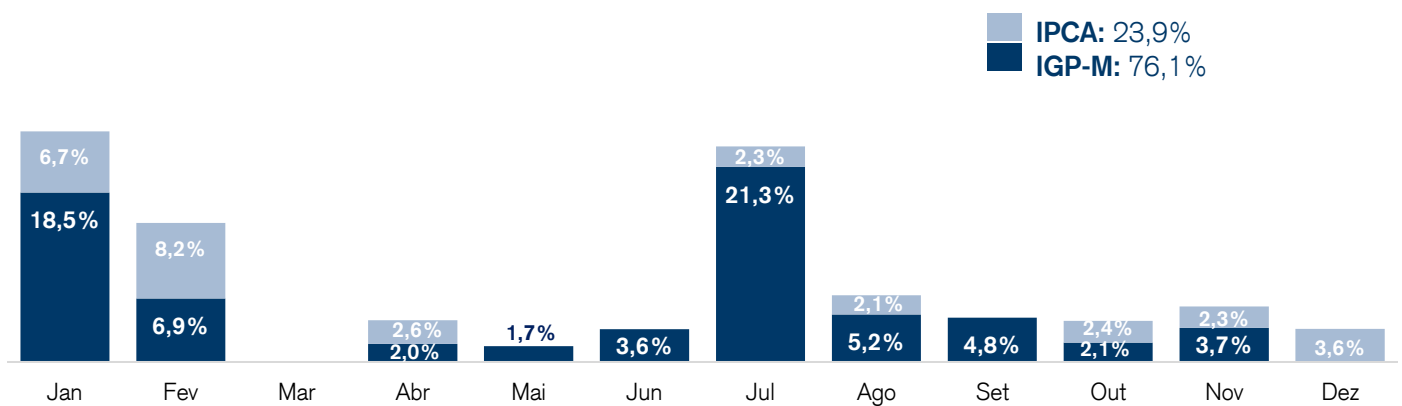
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

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\$ 512.474.158,35

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

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. 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. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).