



# CSHG Prime Offices

## Abril 2021

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](#)

<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<sup>1</sup></b>	<b>Rendimento</b>
R\$ 218,56	R\$ 243,81	R\$ 361 milhões	9.867	R\$ 1,01 por cota
<b>ABL<sup>1</sup> Total</b>	<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>Retorno Mensal<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Física<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Financeira<sup>1</sup></b>
12.613m <sup>2</sup>	5,55 %	-1,17 %	0,00 %	0,00 %

## 1. Comentários do Gestor

Em abril a geração de caixa do Fundo foi de R\$1,12 por cota. O rendimento a ser distribuído foi mantido em R\$ 1,01 por cota, que serão pagos até o dia 14 de maio de 2021. A perspectiva positiva dos rendimentos se mantém, pois ainda há alguns contratos a serem revisados e outros que passarão por ajuste inflacionário durante o ano, sendo certo que seguiremos informando os cotistas sobre os cenários prováveis de ajuste periodicamente nos relatórios gerenciais.

A 2ª emissão de novas cotas do fundo, iniciada no dia 14 de abril, segue em andamento conforme cronograma e demais informações da oferta ([link](#)). Conforme comunicado ([link](#)), o período de direito de preferência se encerrou no dia 06 de maio e foram subscritas 63.573 novas cotas no valor de R\$ 12.954.270,21 excluídos os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição, sendo iniciado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, quando poderão ser subscritas 39.484 novas cotas.

## 2. Relação com Investidores

Os informes de rendimentos foram disponibilizados até o prazo regulatório para tal, qual seja, 26 de fevereiro de 2021. Mais informações acerca da disponibilização do informe assim como do procedimento para solicitação de segunda via podem ser encontrados no site da Administradora, nesse [link](#).

A Assembleia Geral Ordinária foi realizada em 07 de abril 2021. Nesta foram aprovadas as contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Na mesma data, foi realizada a apresentação anual do fundo, que mostra o desempenho no último ano, principais acontecimentos e estratégias. A apresentação anual está disponível neste [link](#).

## 3. Comercial

Em linha com o informado no relatório do mês passado, a gestão concretizou a expansão de um dos locatários do Ed. Platinum para o único andar disponível na carteira, levando a vacância do fundo a zero. Em paralelo, o time comercial continua trabalhando nas revisionais dos valores das locações, as quais acreditamos que, em parte, o reajuste anual pelo IGP-M já deve naturalmente adequar os valores aos patamares de mercado.

## 4. Técnico

Conforme discutido nos últimos relatórios, existe a necessidade de realizar algumas intervenções nos ativos do fundo a fim de manter um nível de qualidade e sofisticação que o mercado exige e que justifique os aluguéis almejados. Diante disso, traçamos um plano de investimentos nos edifícios que vem sendo implantado desde 2017, iniciado com a troca total dos elevadores do Metropolitan e seguiu com diversos outros, como o bicicletário e vestiário.

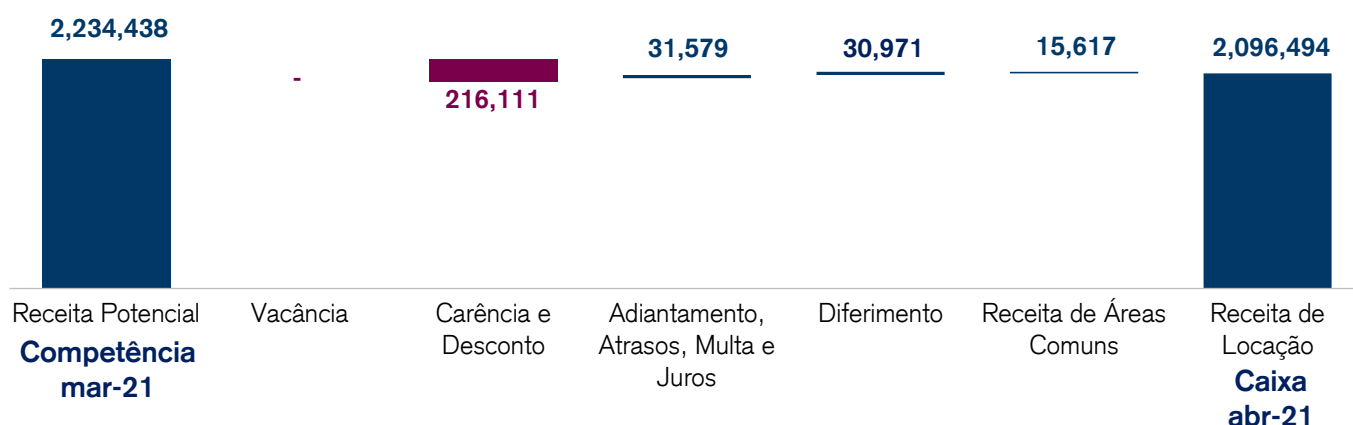
Recentemente, dado o nível de especificidade das intervenções planejadas, contratamos um escritório de arquitetura que está desenvolvendo um projeto de atualização da recepção, fachada do Ed. Metropolitan e subsolos. A equipe técnica avançou no detalhamento do projeto e incluiu um escopo adicional de modernização do Ed. Platinum, que se encontram em fase de ajustes técnicos finais para que seja possível iniciar a contratação das empresas que executarão o projeto. Quando o projeto estiver concluído será apresentado aos investidores, em adição às imagens já disponibilizadas.

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2021	Março de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	2.096.494	2.316.522	8.215.386	23.173.950
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	1.627	2.053	6.289	19.493
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.098.121</b>	<b>2.318.575</b>	<b>8.221.674</b>	<b>23.193.443</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	1.526	(16.703)	(38.838)	(456.498)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(246.652)	(204.302)	(954.423)	(2.675.541)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(245.126)</b>	<b>(221.005)</b>	<b>(993.261)</b>	<b>(3.132.040)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>1.852.996</b>	<b>2.097.571</b>	<b>7.228.413</b>	<b>20.061.404</b>
Rendimento anunciado	1.666.500	1.666.500	6.666.000	18.975.000
Quantidade de Cotas	1.650.000	1.650.000	-	-

Fontes: CSHG.

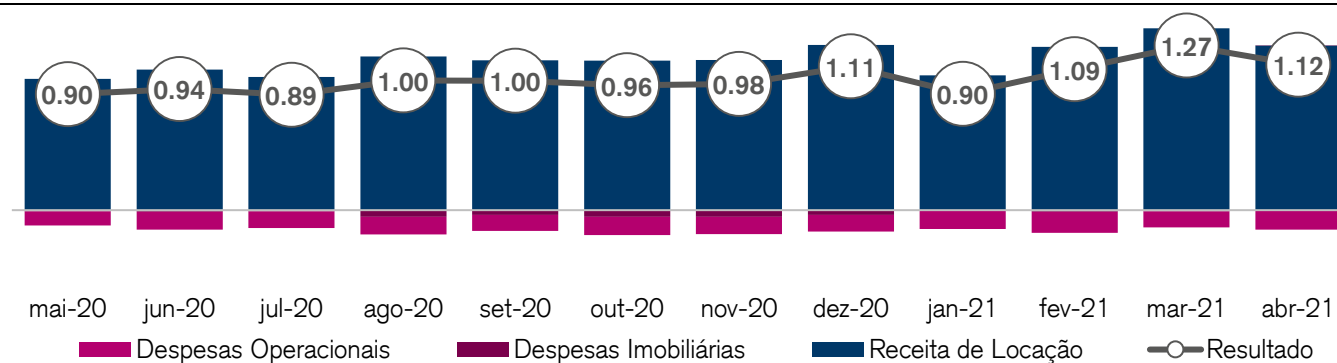
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Mai-20	Jun-20	Jul-20	Ago-20	Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21
<b>Rendimento distribuído</b>											
0,89	0,89	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,98	1,01	1,01	1,01	1,01
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
1,06	1,10	1,06	1,12	1,18	1,20	1,24	1,37	1,26	1,34	1,60	1,71

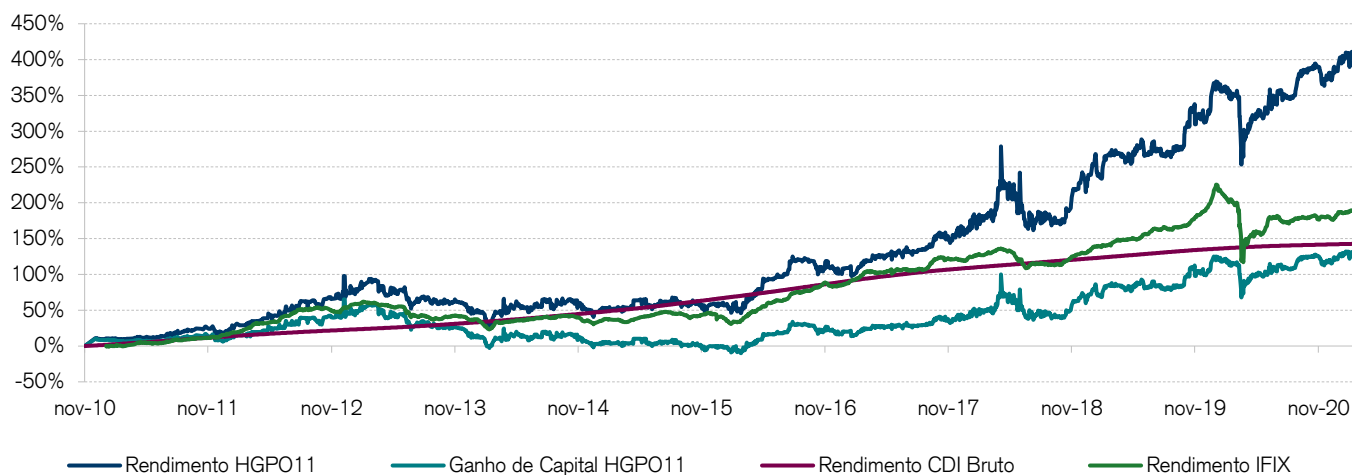


Fontes: CSHG.

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 – Abril 2021 (Database: 30/04/2021).

## Rentabilidade

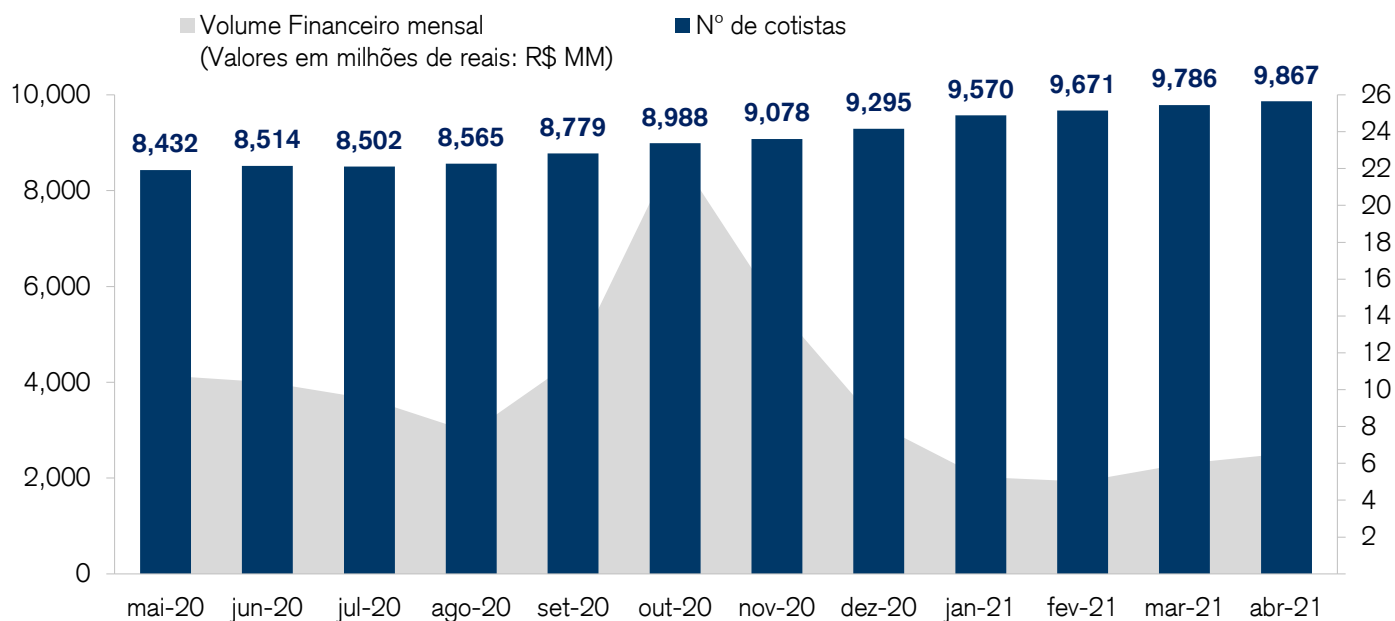
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 <sup>1</sup>	-1,2%	-0,8%	15,0%	388,7%
IFIX	0,5%	-0,3%	9,9%	*
CDI Bruto	0,2%	0,7%	2,1%	143,9%



Fontes: Quantum Axis (de 1 de novembro 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: 30/04/2021.

## Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	6,6	22,8	118,3
<b>Giro</b>	1,81%	6,19%	33,16%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%



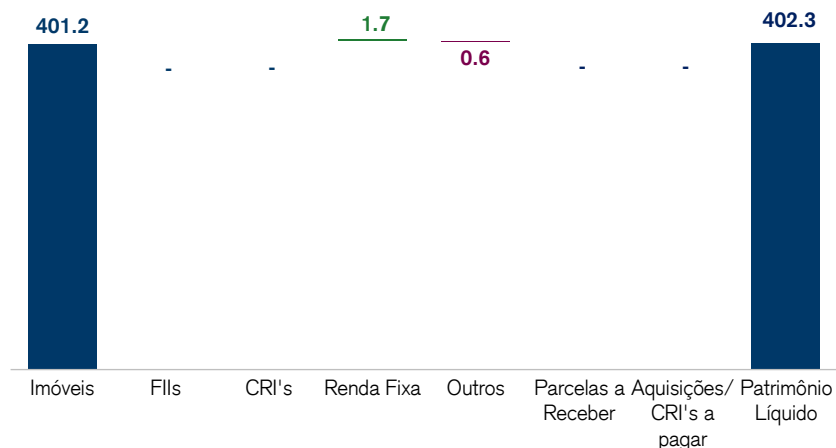
Fontes: Quantum Axis e CSHG.

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 – Abril 2021 (Database: 30/04/2021).

## Carteira

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

(Valores: R\$ milhões)

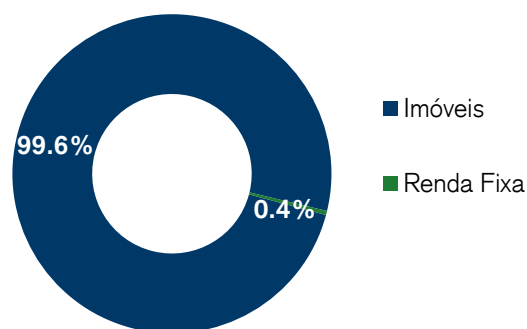
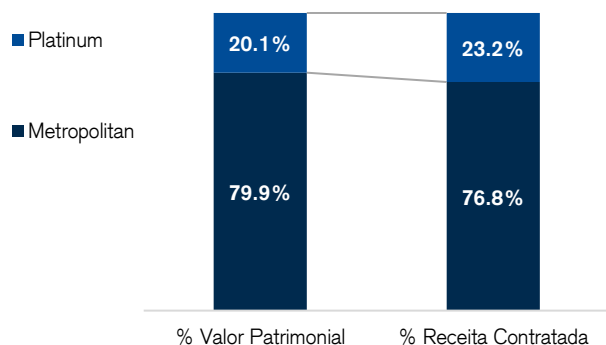


<b>Imóveis</b>	<b>401.2</b>
Flls	-
CRI's	-
Renda Fixa	1.7
Outros	(0.6)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>402.3</b>
Quantidade de Cotas (n°)	1.650.000
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>243.81</b>

Fontes: CSHG.

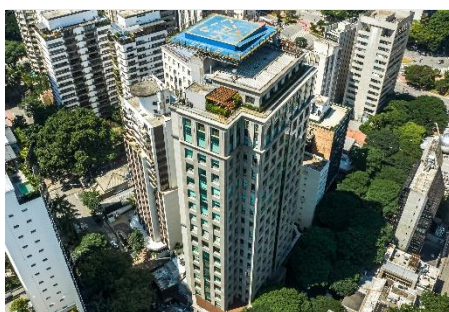
### Ativos Imobiliários

### Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

### Edifício Metropolitan – Rua Amauri, 255 – São Paulo/SP

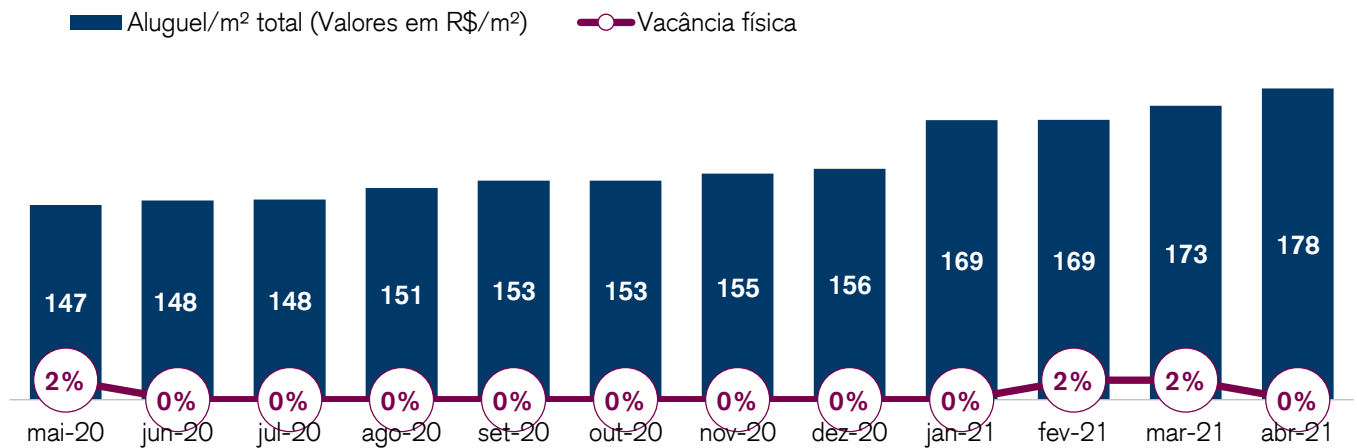


### Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



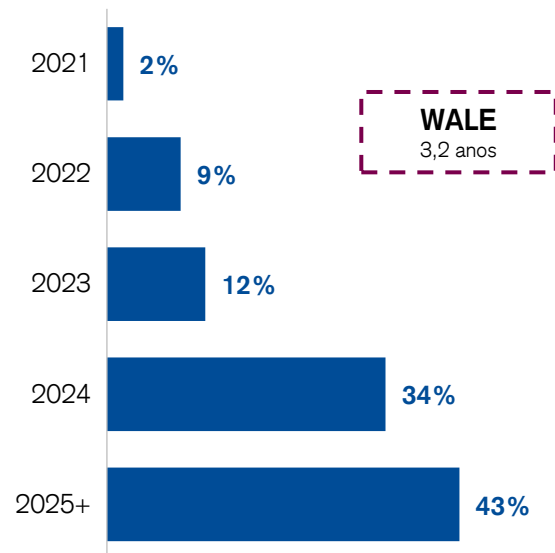
# Radiografia da carteira imobiliária

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



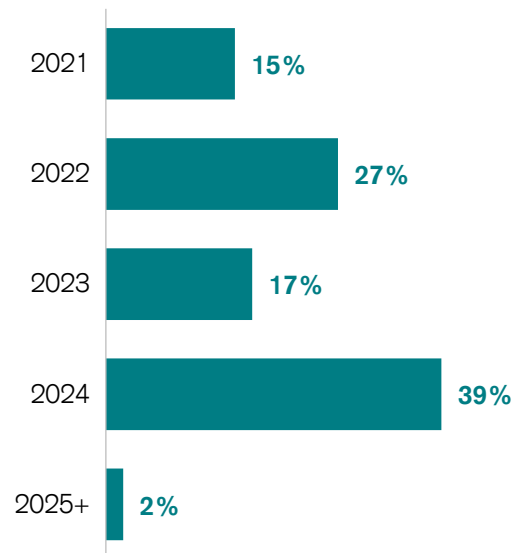
Fontes: CSHG.

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

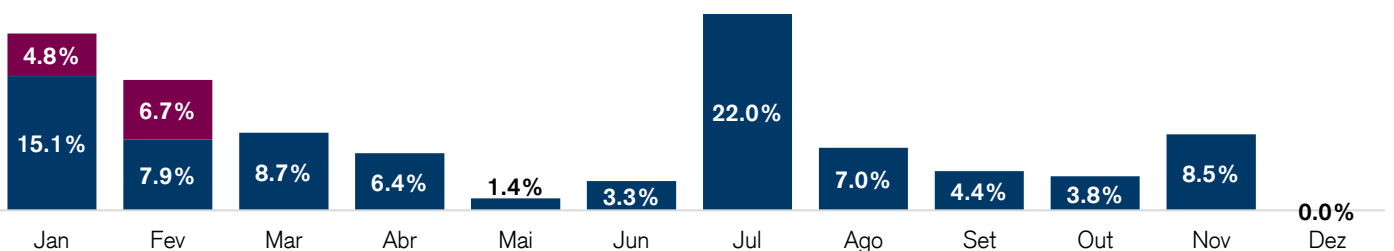
## Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

## Mês de reajuste ( % da Receita Contratada)

■ **IPCA:** 11,4%  
■ **IGP-M:** 88,6%



Fonte: CSHG.

## Quantidade de locatários: 33

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 – Abril 2021 (Database: 30/04/2021).

# CSHG Prime Offices

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ 09.072.017/0001-29



---

### Objetivo do Fundo

O CSHG Prime Offices FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis corporativos de alto padrão prontos.

### Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 364.313.300,49

**Quantidade de cotas:** 1.650.000

---

### Início das atividades

Outubro de 2010

---

### Público-alvo

Investidores em geral

---

### Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

---

**Taxa de administração:** 0,625% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

---

### Administradora

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

---

### Ofertas concluídas

Uma emissão de cotas realizada

---

### Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

---

### Código de negociação

HGPO11

# 1 Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo do Fundo

<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>Valor de mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<b>Dividend Yield</b>	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.
<b>Retorno mensal</b>	Retorno calculado mediante a a divisão da cota ajustada do Fundo.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido 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>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.

### Seção: Comentário da Gestão

### Seção: Composição do Resultado

<b>Receita de Locação</b>	Compreende alugueis, alugueis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Rendimentos Mobiliários</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR, lucro ou prejuízos advindos de SPEs e os rendimentos obtidos através do aluguel de cotas de FII (líquidos de IR e corretagem).
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimentos imobiliários, CRI e LCI.
<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 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 o ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
<b>Receita Potencial</b>	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
<b>Receita Contratada</b>	É a soma dos alugueis contratados sem considerar vacância e descontos.
<b>Vacância</b>	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
<b>Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros</b>	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

### Seção: Rentabilidade

<b>Tabela de Rentabilidade</b>	O rentabilidade é calculada mediante a divisão dos valores da cota ajustada ou do número do índice em questão no período.
--------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Seção: Liquidez

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

## Seção: Carteira

<b>PL</b>	Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>CRI</b>	Certificado de Recebível Imobiliário.
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário.
<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.

## Seção: Radiografia da carteira imobiliária

<b>Aluguel médio mensal</b>	É a média da receita contratada por área bruta locável.
<b>WALE</b>	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.



**Atendimento a clientes**  
[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

**Ouvidoria**  
 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 dos Fundos 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. 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. 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. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. 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.