



CSHG Prime Offices

Agosto 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](#)

Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas¹	Rendimento
R\$ 224,50	R\$ 241,35	R\$ 394 milhões	10.187	R\$ 1,25 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.613m ²	6,68 %	-0,90 %	4,99 %	2,91 %

1. Comentários do Gestor

Em agosto a geração de caixa do Fundo foi de R\$1,36 por cota, sendo anunciado um rendimento de R\$1,25 por cota, que será pago no dia 15 de setembro de 2021. Para os próximos meses, é provável que seja mantido o mesmo patamar de R\$1,25 por cota nos próximos meses, sendo que avaliaremos a geração de caixa do HGPO, em linha com o trabalho comercial de aumento do aluguel médio dos ativos, para ajustar novamente a distribuição se for necessário.

2. Comercial

Durante o mês de agosto tivemos o término do contrato de locação do 1º andar do Ed. Metropolitan que era ocupado, desde a concepção do fundo, pela JHSF e que elevou a vacância do fundo para 4,99%. Esta locação, que era em formato atípico com prazo de 10 anos, se deu por uma questão comercial atrelada a uma restrição legal deste andar, que não pode ser usado como escritórios, apenas como teatro e centro de convenções, com isso a JHSF, quando da venda do ativo ao fundo celebrou este contrato de locação de longo prazo. Com sua disponibilidade, o andar passará por uma reforma que já está no escopo do retrofit geral dos dois prédios, para ser explorado como um centro de eventos pois contará com um auditório, salas de reunião componíveis, além de espaço de apoio para buffets. Algumas empresas já manifestaram interesse em operar o espaço e temos boas expectativas de extrair uma boa renda do local, dado que há uma demanda grande tanto de locatários do condomínio quanto externos.

Conforme informado no relatório de junho, teremos uma disponibilidade de meio andar (273m²) no Ed. Metropolitan por uma empresa que precisava expandir e não havia disponibilidade no prédio, e estamos evoluindo com uma locação que deve entrar assim que o espaço for devolvido. A demanda por estes espaços está muito elevada, não somente no Ed. Metropolitan e Platinum mas também nos diversos outros edifícios que são classificados como tipo boutique para nossas análises. Reflexo desta baixa disponibilidade e alta procura são os aumentos de preços, que seguem subindo desde 2017 quando no próprio fundo entramos em uma fase de redução acelerada de vacância.

Diante deste cenário, positivo não somente para os nossos prédios mas para uma classe de ativos em geral, temos trabalhado com os locatários as revisionais dos valores de locação desde o início de 2020, utilizando-se da lei de locações que prevê a possibilidade de ajuste dos valores a mercado após 3 anos da última negociação. Este trabalho proativo se estendeu durante todo o ano de 2020 com atualizações frequentes dos resultados pelos relatórios gerenciais, em que revisamos 30% da área do fundo em 9 contratos, sendo que alguns ajustes foram na casa dos 60% de aumento, restando 7 contratos, ou 34% da ABL do fundo, a serem ajustados em 2021. Com a pandemia e a alta do IGP-M, a maioria destes contratos que seriam ajustados por meio do uso da previsão legal de revisão do aluguel não se fez necessária. Apenas um deles, cujo indexador é o IPCA, deverá ser negociado além do ajuste. Mesmo com reajustes superiores a 30%, os alugueis corrigidos têm ficado em linha com o mercado e ligeiramente abaixo do praticado para novas locações, com isso apenas o repasse integral da inflação tem feito o trabalho de adequar os alugueis à nova realidade do mercado. Como referência, o valor de locação pretendido para o conjunto que ficará vago no Ed. Metropolitan é de R\$250/m², em linha com as poucas ofertas nos edifícios de mesmo perfil, como o Plaza Iguatemi e HL Faria Lima e entendemos que o ciclo de aumento dos alugueis se manterá até que haja novas entregas de imóveis neste perfil e com área relevante que possa impactar a oferta ou que o país entre num ciclo de deterioração econômica que pode pressionar a demanda das empresas por espaços deste perfil, sendo a primeira situação mais fácil de se prever, dado que os projetos levam algum tempo para serem aprovados e construídos, e há dois prédios neste perfil com previsão de conclusão no final de 2023, o Union Faria Lima, na Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Jr. e Edifício JHA, em construção na Rua Iaia e que devem adicionar aproximadamente 15.000 m² a este mercado boutique que hoje possui aproximadamente 100.000m² de estoque, sendo impossível neste momento prever se esta nova oferta vai alterar a precificação dos nossos ativos quando estiverem concluídos.

Como já detalhado no nosso relatório anual e em outros relatórios gerenciais, o posicionamento boutique não é algo simples de ser replicado, já que engloba não só as características técnicas e localização, mas o posicionamento do prédio, como a escolha do *tenant mix* e nível de serviços ofertado, por este motivo enxergamos o mercado competitivo com poucos players, sendo que entre eles temos um grande diferencial, que é a disponibilidade de um heliponto, em que somente outros dois prédios dispõem.

3. Técnico

Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio com destaque para os pontos abaixo:

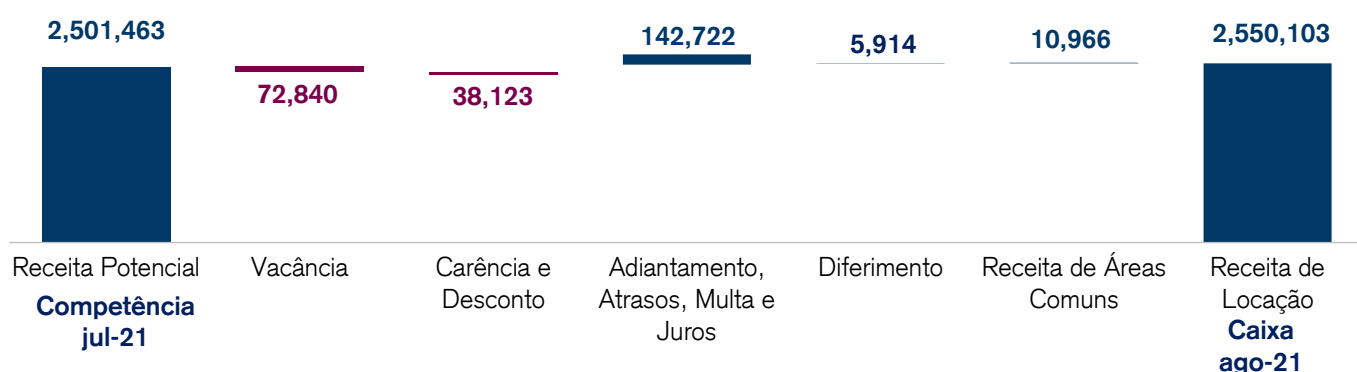
- (i) **Reforma de modernização das áreas comuns:** A concorrência da obra a ser realizada nos edifícios Platinum e Metropolitan encontra-se nas etapas finais de ajuste de escopo e de valores. Além da construtora, a empresa de gerenciamento da obra também se encontra em processo de ajuste de escopo e de definição de contrato. O projeto legal da obra segue em tramitação dentro do prazo estimado e, o projeto luminotécnico de interiores e de fachada foi revisado e quantificado no mês de agosto.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Agosto de 2021	Julho de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	2.550.103	2.420.798	17.683.490	25.519.353
Rendimentos Mobiliários ¹	74.420	67.778	238.563	244.894
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.624.523	2.488.576	17.922.053	25.764.248
Despesas Imobiliárias ¹	(6.120)	(6.120)	(63.548)	(350.484)
Despesas Operacionais ¹	(241.037)	(240.486)	(1.858.481)	(2.730.603)
Total de Despesas	(247.157)	(246.606)	(1.922.029)	(3.081.087)
Resultado¹	2.377.366	2.241.970	16.000.024	22.683.161
Rendimento anunciado	2.191.321	2.191.321	15.759.220	22.029.220
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

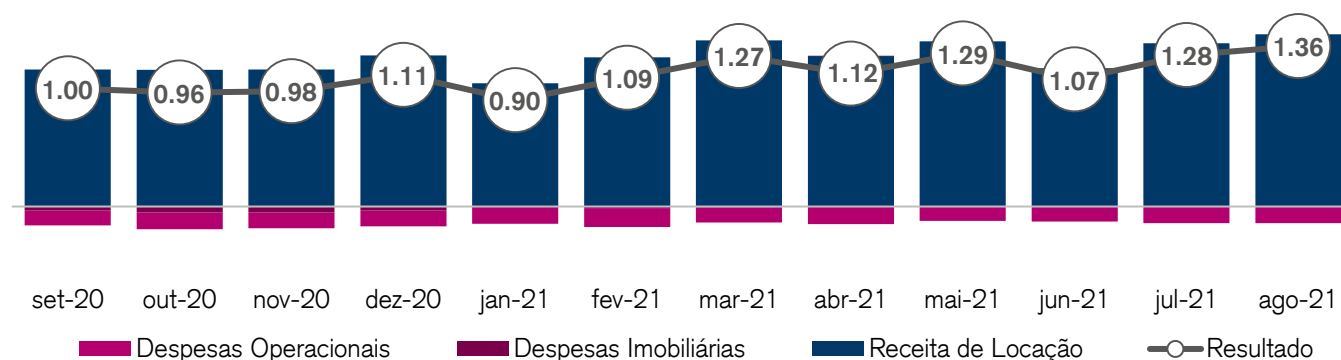
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21
Rendimento distribuído											
0,94	0,94	0,94	0,98	1,01	1,01	1,01	1,01	1,17	1,57	1,25	1,25
Saldo de resultado acumulado¹											
1,18	1,20	1,24	1,37	1,26	1,34	1,60	1,71	1,79	1,29	1,32	1,43

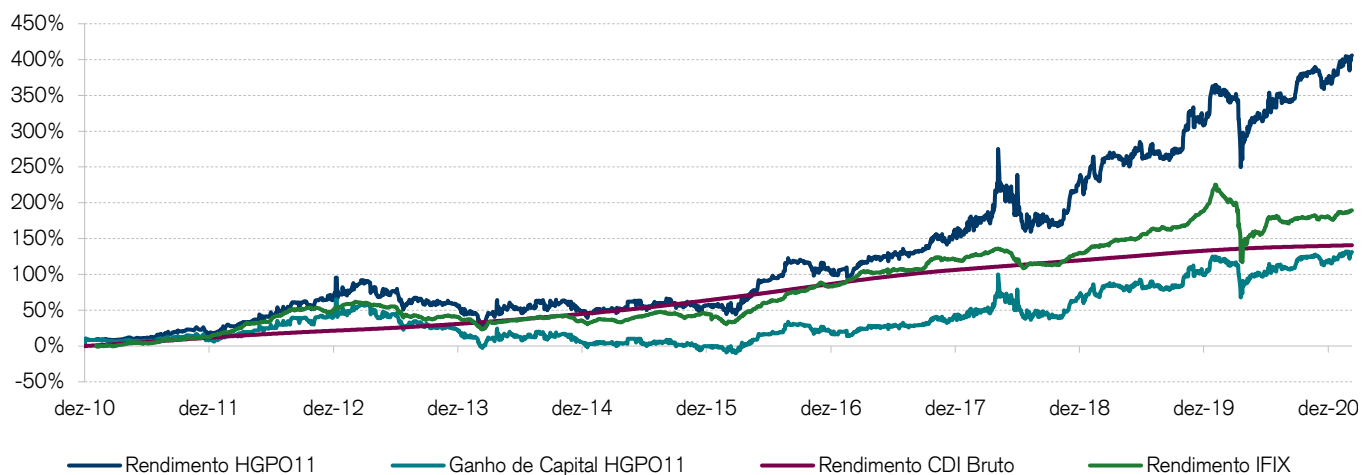


Fontes: CSHG.

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 – Agosto 2021 (Database: 31/08/2021).

Rentabilidade

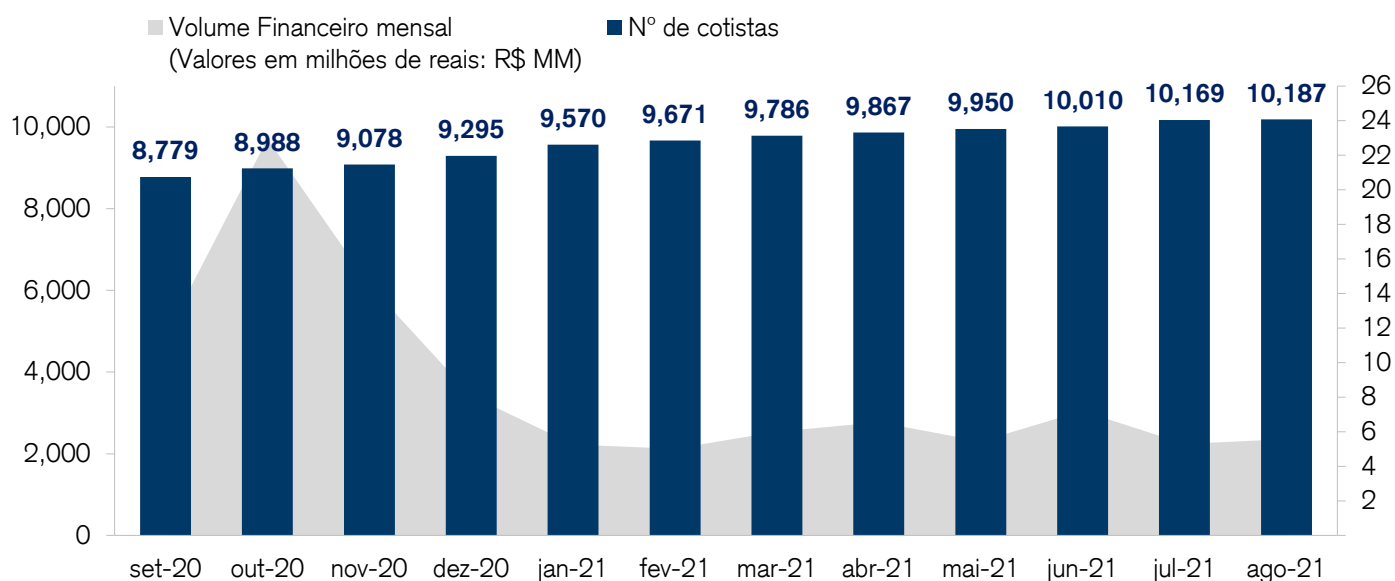
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 ¹	-0,90%	4,2%	8,5%	408,3%
IFIX	-2,6%	-4,2%	-1,2%	*
CDI Bruto	0,4%	2,1%	2,7%	145,3%



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: 31/08/2021.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	5,6	46,3	103,4
Giro	1,44%	11,91%	26,65%
Presença em pregões	100%	100%	100%



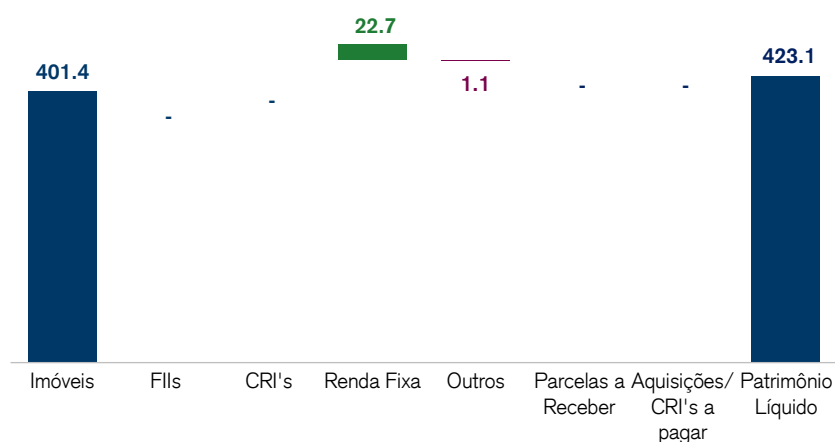
Fontes: Quantum Axis e CSHG.

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. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Agosto 2021 (Database: 31/08/2021).

Carteira

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

(Valores: R\$ milhões)

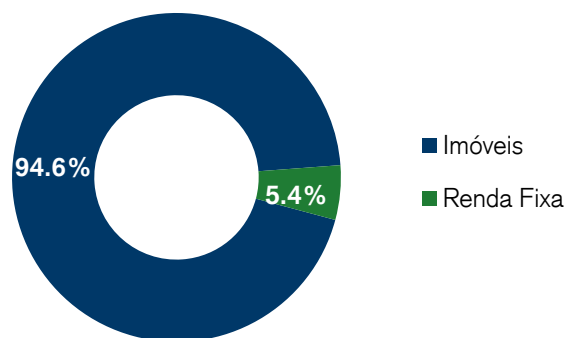
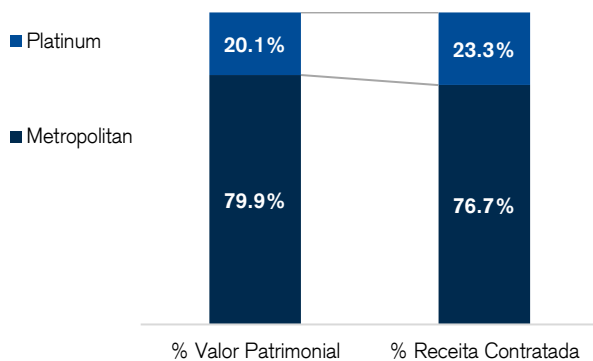


Imóveis	401.4
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	22.7
Outros	(1.1)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	423.1
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	241.35

Fontes: CSHG.

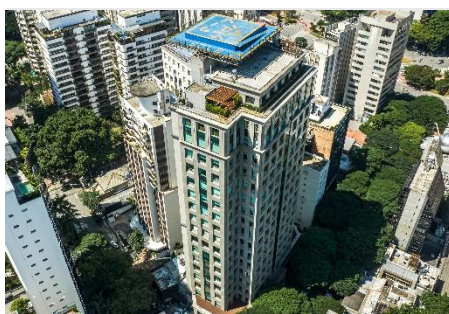
Ativos Imobiliários

Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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

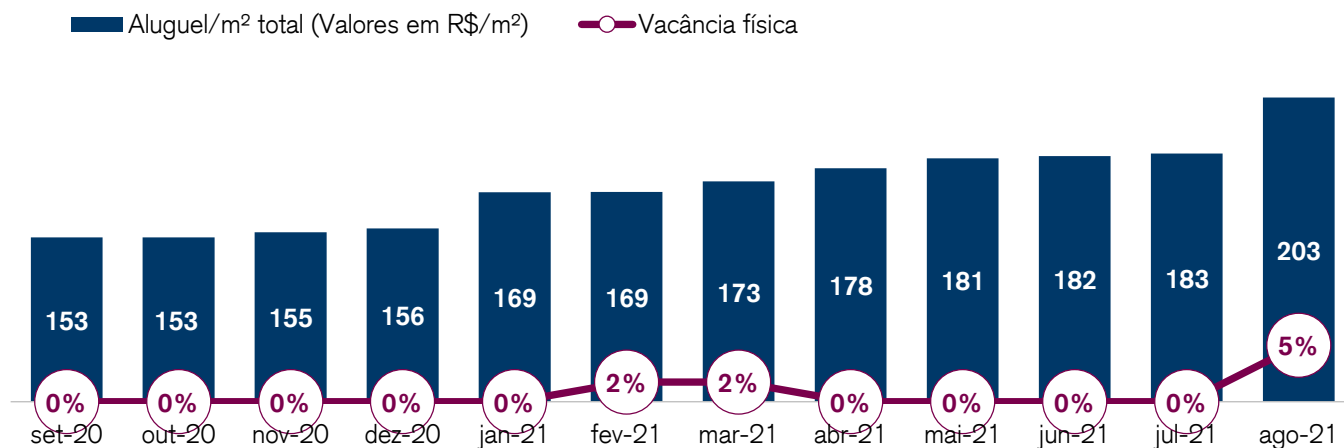


Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



Radiografia da carteira imobiliária

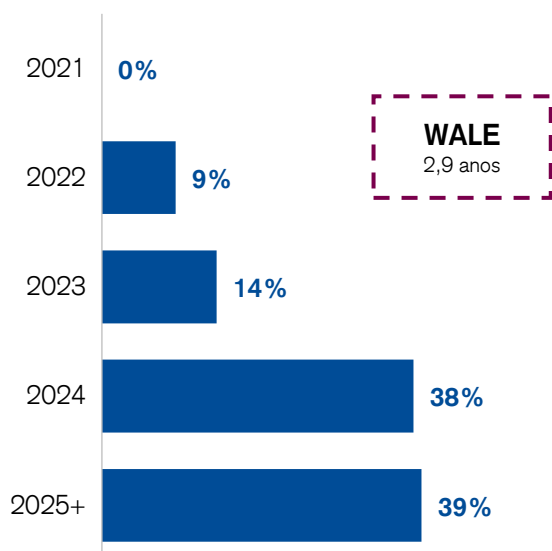
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

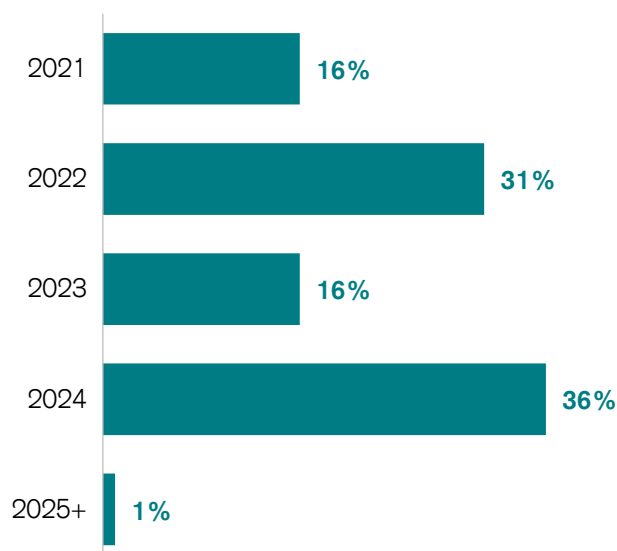
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

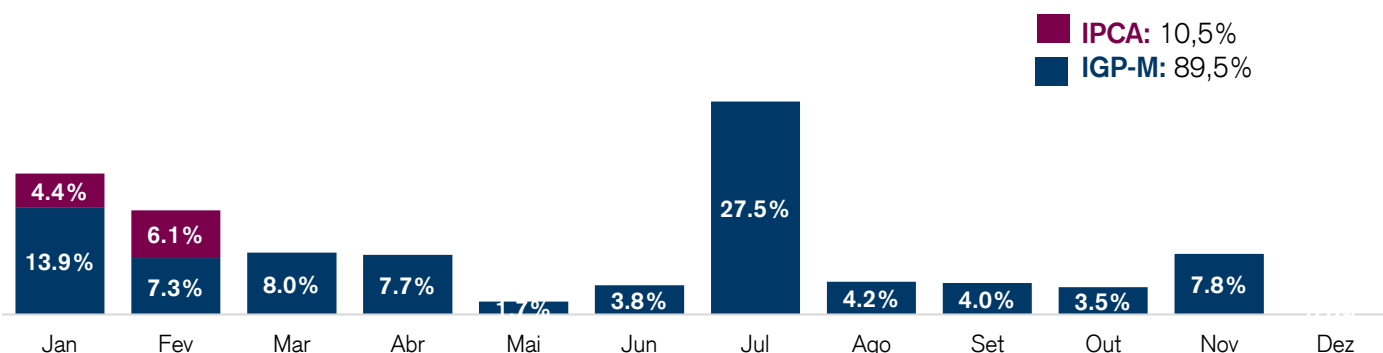
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Quantidade de locatários: 32

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 – Agosto 2021 (Database: 31/08/2021).

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\$ 393.145.081,56

Quantidade de cotas: 1.753.057

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

Duas emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco 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 relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
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.
Retorno mensal	Retorno calculado mediante a a divisão da cota ajustada do Fundo.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido 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.
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 alugueis, alugueis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimentos Mobiliários	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).
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimentos imobiliários, CRI e LCI.
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 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 o ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos alugueis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	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

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

Seção: Liquidez

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

Seção: Carteira

PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	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

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



Atendimento a clientes
ri.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.