



CSHG Prime Offices Fevereiro

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\$ 228,59	R\$ 243,27	R\$ 377 milhões	9.671	R\$ 1,01 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.613m ²	5,30 %	-0,87 %	1,73 %	1,75 %

1. Comentários do Gestor

Com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações transmitidas aos investidores buscamos, frequentemente, melhorar os relatórios gerenciais da casa. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão, elaborada levando-se em consideração as demandas do mercado e as sugestões dos investidores enviadas ao canal de comunicação list.imobiliario@cshg.com.br durante os últimos meses. Além da introdução de mais informações sobre os contratos de locação e detalhamento de passivos e posições líquidas da carteira, foram feitas melhorias nas apresentações dos ativos, utilizando-se de ferramenta que, ao clicar no nome do imóvel, o investidor será direcionado a uma página do site da Administradora que dispõe de fotos e, em breve, vídeos, mostrando com detalhes o imóvel e seu entorno. Esperamos que as expectativas sejam atingidas, sendo certo que estaremos sempre abertos a novas sugestões que oportunamente poderão ser incorporadas nas próximas versões do documento.

Em fevereiro a geração de caixa do Fundo foi de R\$1,09 por cota, resultado superior ao mês passado e que reflete com mais precisão o resultado recorrente esperado para o fundo nos próximos meses, com isso o rendimento a ser distribuído foi mantido em R\$ 1,01 por cota, que serão pagos até o dia 15 de março de 2021. Por fim, 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.

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](#).

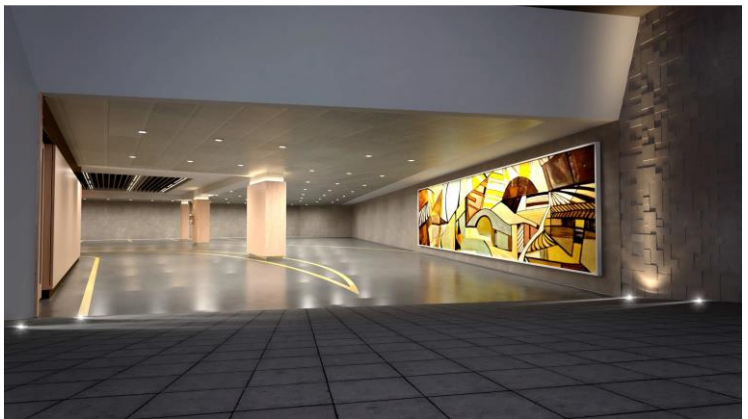
3. Comercial

Durante o mês o único espaço disponível no fundo, um andar do Ed. Platinum, recebeu diversas visitas e consultas por interessados na locação, sendo que uma destas demandas evoluiu para negociações e encontra-se atualmente em discussão contratual. A expectativa é que durante o mês de março a locação seja efetivada e daremos maiores detalhes no próximo relatório, porém já adiantamos que a estratégia de aumento dos valores de locação respaldada pela alta procura por espaços como os do fundo segue sendo implementada. Em paralelo, as negociações de revisão dos alugueis que estão defasados e cujo contrato atual já confere a possibilidade de ajuste seguem evoluindo, com boas expectativas de retorno para o fundo durante o ano.

4. Técnico

Para que o fundo continue capturando esta melhora do mercado os ativos precisam estar atualizados e com um nível de qualidade e sofisticação à altura de seus locatários e que justifique os alugueis 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 renovação para o térreo, primeiro subsolo, iluminação e outros itens, e já ocorreram diversas rodadas de revisão do projeto de revitalização, sendo que estamos atualmente numa revisão final, ajustando o escopo executivo junto ao condomínio e, quando concluído, será apresentado aos investidores juntamente com as alternativas financeiras para viabilizá-lo. Estimamos uma reforma com orçamento de R\$ 15 milhões e uma emissão de cotas em volume de R\$ 25 milhões, de modo que seja possível custear tal reforma e recompor o caixa e saldo de resultados não distribuídos do Fundo. Compartilhamos a seguir algumas perspectivas de alguns espaços que serão modernizados e que ainda estão sendo discutidas e podem sofrer alterações, sendo certo que o material completo e detalhes dos projetos serão divulgados na ocasião da assembleia que será convocada para deliberar e aprovar a emissão.



Fonte: CSHG - Acima, perspectiva da fachada do Ed. Metropolitan, abaixo e à esquerda a recepção e à direita o acesso das garagens do mesmo edifício.

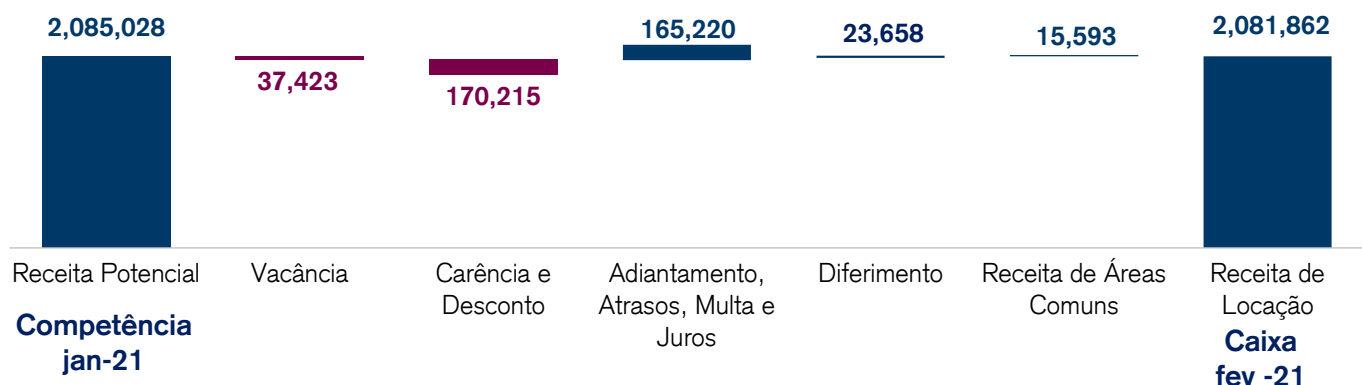
A partir do mês de março, o Fundo começou a receber pleitos dos inquilinos a respeito das dificuldades que a pandemia estava causando aos mesmos. As equipes de gestão e comercial analisaram cada pleito individualmente, sempre em busca de uma solução que atendesse ambas as partes. Ao total foram realizados 3 acordos de diferimento, sendo diferido até 4% da receita que era prevista para esses meses e mantendo um patamar de rendimentos sustentável. Tendo em vista a recuperação gradual da normalidade, a demanda por diferimentos reduziu de tal forma que não existe mais a necessidade de apresentarmos o gráfico de status dos aluguéis contratados ou de recebimento das parcelas de diferimento, que se tornaram irrelevantes em comparação com a receita mensal do fundo.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2021	Janeiro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	2.081.862	1.720.508	3.802.370	22.096.812
Rendimentos Mobiliários ¹	1.006	1.602	2.608	21.515
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.082.867	1.722.111	3.804.978	22.118.327
Despesas Imobiliárias ¹	(20.144)	(3.518)	(23.662)	(479.028)
Despesas Operacionais ¹	(267.122)	(236.347)	(503.469)	(2.663.006)
Total de Despesas	(287.266)	(239.865)	(527.131)	(3.142.035)
Resultado¹	1.795.601	1.482.246	3.277.847	18.976.292
Rendimento anunciado	1.666.500	1.666.500	3.333.000	18.579.000
Quantidade de Cotas	1.650.000	1.650.000	-	-

Fontes: CSHG.

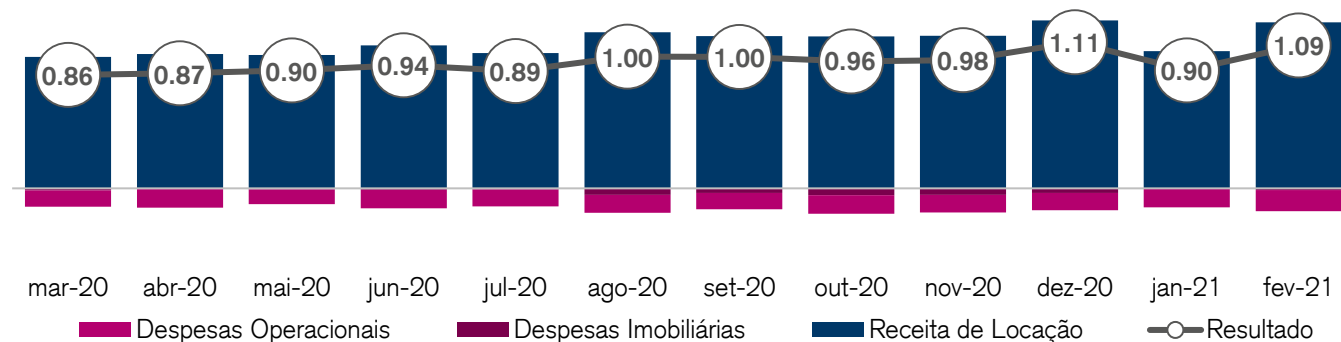
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

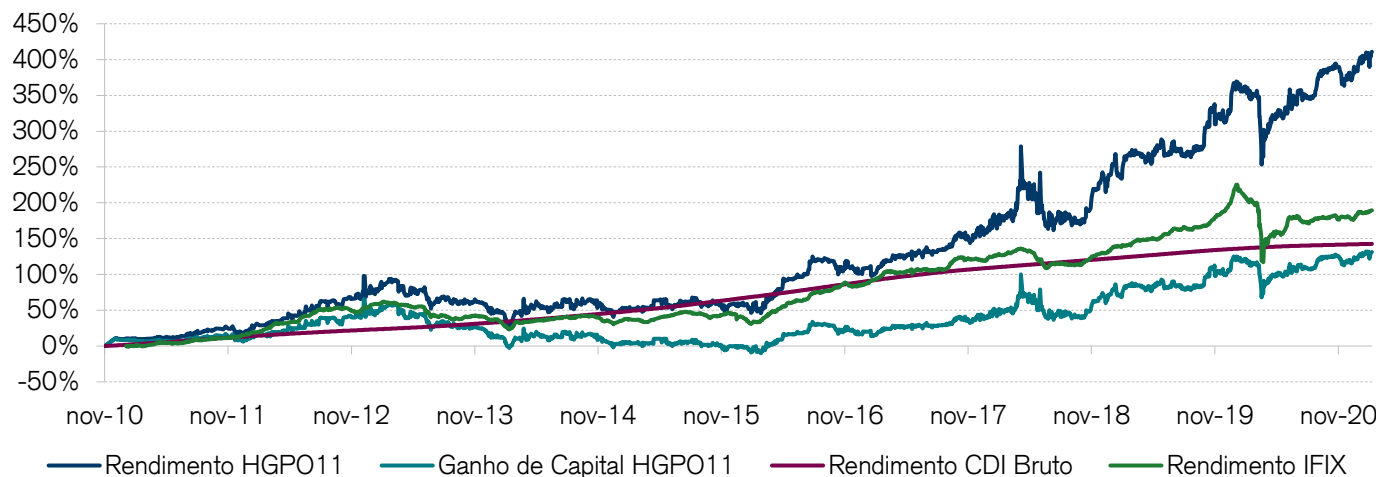
Mar-20	Abr-20	Mai-20	Jun-20	Jul-20	Ago-20	Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21	Fev-21
Rendimento distribuído											
0,89	0,89	0,89	0,89	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,98	1,01	1,01
Saldo de resultado acumulado¹											
1,07	1,05	1,06	1,10	1,07	1,13	1,19	1,21	1,25	1,38	1,27	1,35



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

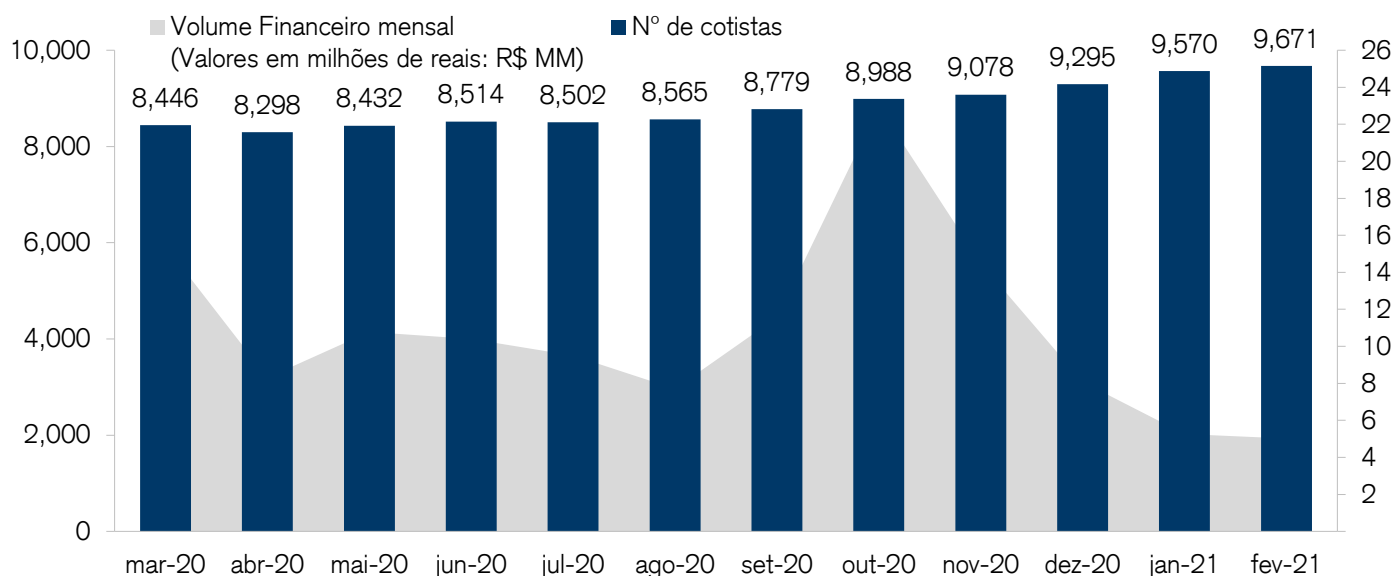
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 ¹	-0,9%	2,5%	12,3%	404,6%
IFIX	0,2%	0,6%	-2,6%	*
CDI Bruto	0,1%	0,3%	2,4%	142,9%



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: 26/02/2021.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	5,0	10,3	129,4
Giro	1,33%	2,72%	37,03%
Presença em pregões	100%	100%	100%

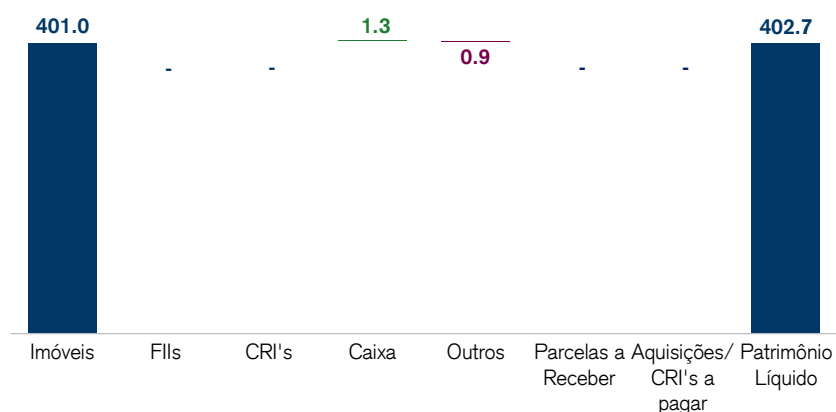


Fontes: Quantum Axis e CSHG.

Carteira

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

(Valores: R\$ milhões)

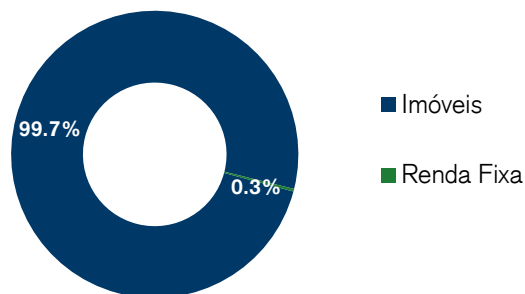
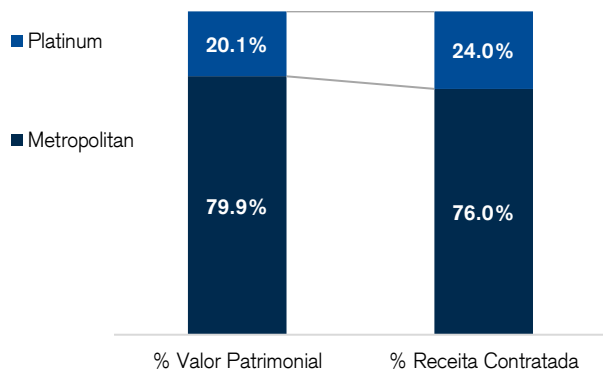


Imóveis	401.0
FII's	-
CRI's	-
Caixa	1.3
Outros	(0.9)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	401.4
Quantidade de Cotas (n°)	1.650.000
Cota Patrimonial (R\$)	243.27

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários

Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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

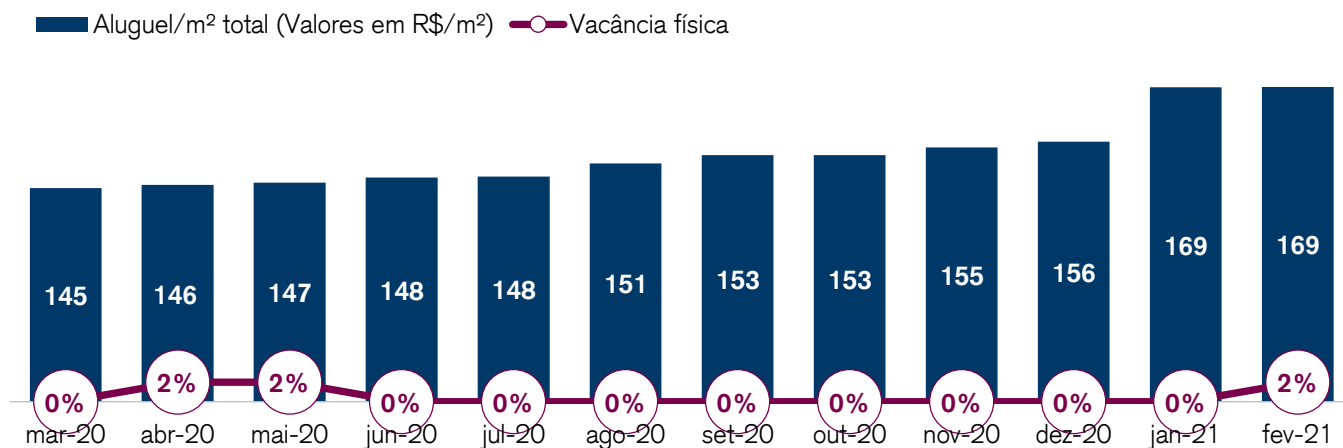


Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



Radiografia da carteira imobiliária

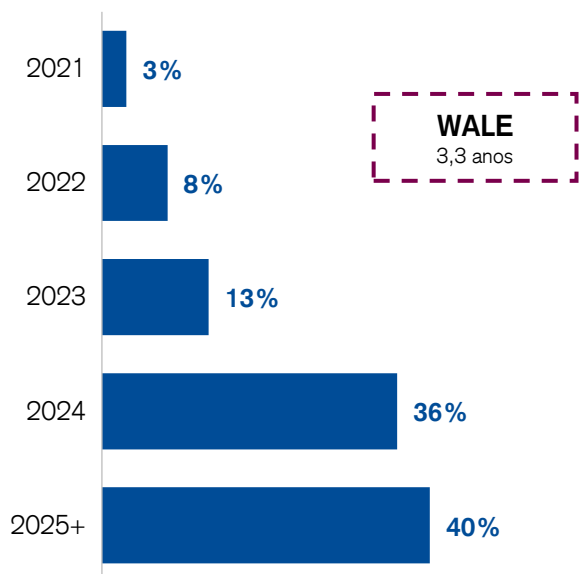
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

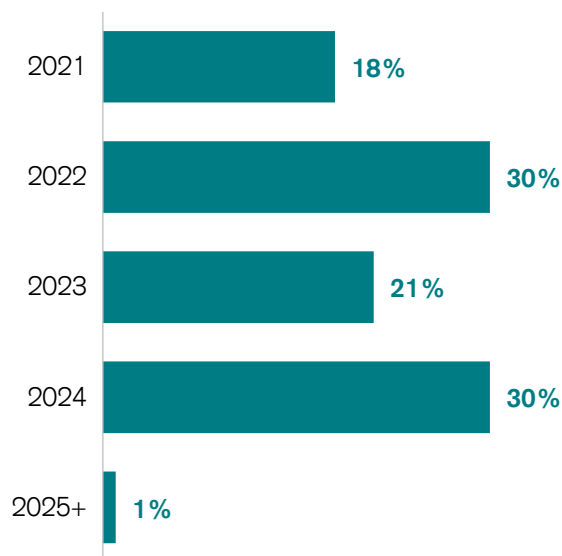
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

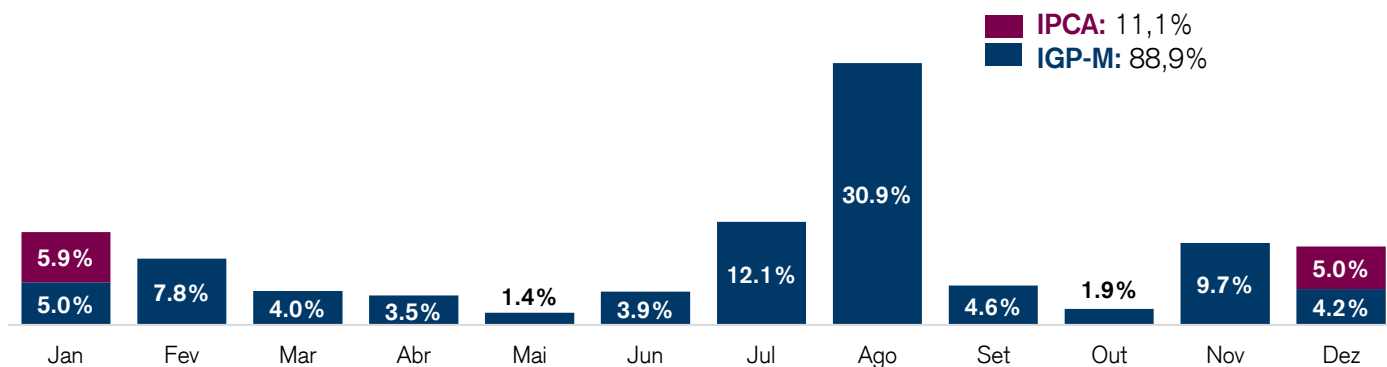
Revisional dos contratos

(% 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 – Fevereiro 2021 (Database: 26/02/2021).

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\$ 352.991.536,20

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

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 e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
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 fundos de renda fixa.

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

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.