CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

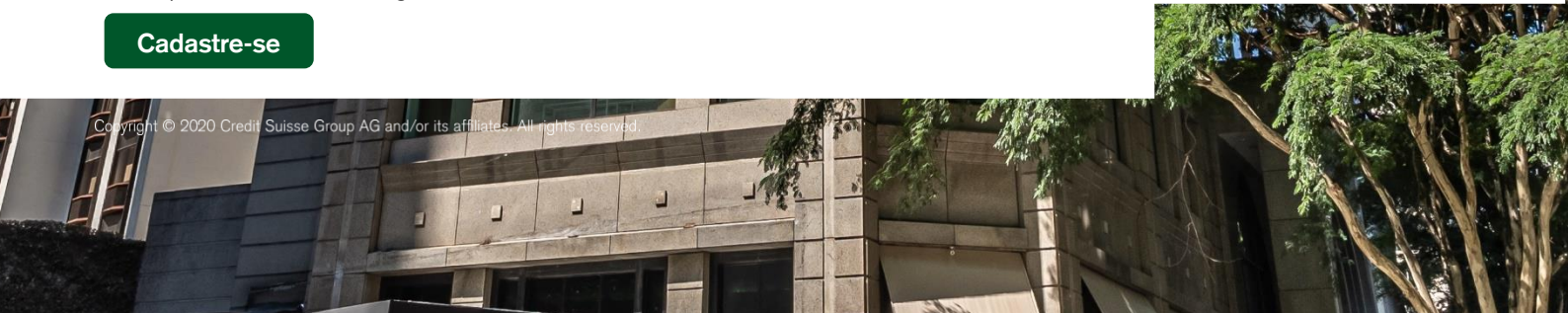
CSHG Prime Offices

Dezembro 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



Copyright © 2020 Credit Suisse Group AG and/or its affiliates. All rights reserved.

Cota valor de Mercado[1]	Cota patrimonial[1]	Valor de Mercado do Fundo[1]	Nº de cotistas[1]	Rendimento
R$ 241,39	R$ 268,00	R$ 423 milhões	10.163	R$ 1,35 por cota
ABL[1] Total	**Dividend Yield[1]**	**Retorno Mensal[1]**	**Vacância Física[1]**	**Vacância Financeira[1]**
12.613m²	6,71 %	8,91 %	4,99 %	2,80 %

1. Comentários do Gestor

No mês de dezembro, pudemos verificar a melhor performance mensal do IFIX no ano (+ 8,8%), em parte corrigindo as quedas dos meses anteriores e contribuindo para o IFIX encerrar 2021 com performance anual de -2,3% (vs. –11,9% do Ibovespa). De qualquer forma, ao analisarmos o ano de 2021, tivemos diversos fatores influenciando nos preços dos FIIs e que devem perdurar em 2022, trazendo volatilidade ao mercado secundário, tais quais: (i) cenário político e fiscal, com eleições e teto de gastos em foco; (ii) inflação e aumento nos juros; (iii) novas variantes da Covid-19, vacinação e suas implicações e; (iv) possível incremento das taxas de juros nos EUA.

Como destaque positivo no ano, tivemos a classe de Fundos de CRI (+9,4% em 2021), se beneficiando de indexadores mais elevados e resiliência de suas carteiras de ativos de renda fixa, em um cenário que premiou posições mais conservadoras. Por outro lado, tivemos as classes de Fundos de Fundos (-14,3% em 2021), Lajes Corporativas (-8,8% em 2021), Shoppings (-6,6% em 2021) e Logística (-6.3% em 2021) como detratores de performance do IFIX, impactadas pelo cenário adverso atual. Vale destacar que, quando considerando apenas os Fundos de Tijolo, o dividend yield[1] do IFIX encerrou o ano com um spread em relação ao da NTN-B 35 de 3,1%, superior à média dos últimos 3 anos (2,6%) e 5 anos (2,3%). Sendo assim, é possível concluir que há uma correção em parte "exagerada" nos preços observados dos Fundos de Tijolos, de modo que acreditamos ser viável um incremento de preços no médio prazo e reversão do spread às suas médias históricas.

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R$ 2,7 milhões (R$ 1,56 por cota), o que levou a um resultado de R$ 2,5 milhões (R$ 1,42 por cota). A distribuição deste mês foi mantida em R$ 1,35 por cota, representando 96,1% do resultado auferido no semestre. Esse valor é um indicativo do novo patamar de rendimentos sustentável para o Fundo no próximo semestre. O rendimento será pago no dia 14 de janeiro de 2022.

Falando brevemente sobre o ano de 2021, podemos destacar como principais ações que impactaram o Fundo: (i) a 2ª emissão de cotas encerrada no mês de maio, por meio da qual foram subscritas 103.057 novas cotas e captado o volume total da Oferta de R$ 20,9 milhões. Os recursos obtidos serão utilizados para custear as obras de reforma e atualização dos Edifícios Metropolitan e Platinum, recompor o saldo de resultados acumulados e não distribuídos e realizar o ajuste do capital de giro para que haja maior segurança e previsibilidade para honrar os compromissos recorrentes do Fundo; (ii) o trabalho comercial de revisionais e reajuste dos contratos de locação, aumentando o aluguel médio do Fundo como será melhor detalhado na seção comercial.

2. Relação com Investidores

De acordo com a Instrução Normativa SRF Nº 698, de 20 de dezembro de 2006, o Informe de Rendimentos Financeiros deverá ser, no caso de beneficiário pessoa física, relativo ao ano-calendário e fornecido, em uma única via, até o último dia útil do mês de fevereiro do ano-calendário subsequente.

Isso posto, o escriturador do Fundo disponibilizará os Informes de Rendimentos Financeiros, relativos ao ano-calendário de 2021, em 17 de fevereiro de 2022.

Mais informações podem ser solicitadas através do canal de relação com investidores ri.imobiliario@cshg.com.br.

3. Comercial

Durante o ano de 2021 o Fundo assinou 19 contratos, sendo 8 revisionais, 3 rescisões (1.121m²), 1 nova locação (273m²), 1 expansão (218m²), 1 desconto e 5 classificados como outros, que não afetam diretamente a ocupação, como cessões de contrato, alteração de índice, entre outros, mas que de alguma forma demandam trabalho comercial e legal.

No geral, 2021 foi um ano de crescimento para o Fundo. Em linha com o informado nos relatórios gerenciais, tivemos sucesso no trabalho de revisão dos valores de locação, posicionando o aluguel dos locatários no topo da faixa de valores praticados para os ativos concorrentes, inseridos em um seleto grupo de imóveis considerados boutique por suas localizações e tipologia de ocupação,

todos na região da Faria Lima. Como resultado deste trabalho, o aluguel médio do Fundo subiu 35,26% e a renda recorrente distribuída ao cotista aumentou 37,76%, ambos em comparação ao fechamento de dezembro de 2020.

Para o ano de 2022, nosso objetivo é de continuar o trabalho de aumento do aluguel médio e manutenção da baixa vacância do Fundo. Entendemos que não há mais tanta margem para o incremento de aluguel ocorrido em 2021, porém quando analisamos os fatores de risco de preço e vacância para o Fundo, temos um volume quase inexpressivo de novo estoque concorrente a ser entregue, porém haverá incerteza política e econômica no mercado com as eleições presidenciais, o que pode impactar a precificação do mercado. Por outro lado, ainda temos espaço para melhoria da renda com a exploração do primeiro andar, que será reformado e preparado para locação de eventos corporativos e sociais, com geração de renda ao Fundo. Ainda, estamos confiantes principalmente por conta das melhorias que serão entregues após o término das obras de modernização das áreas comuns e que devem posicionar os prédios ainda mais como os principais e mais exclusivos escritórios boutiques de São Paulo, protegendo o Fundo e o patamar de locações conquistado até agora.

4. Técnico

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

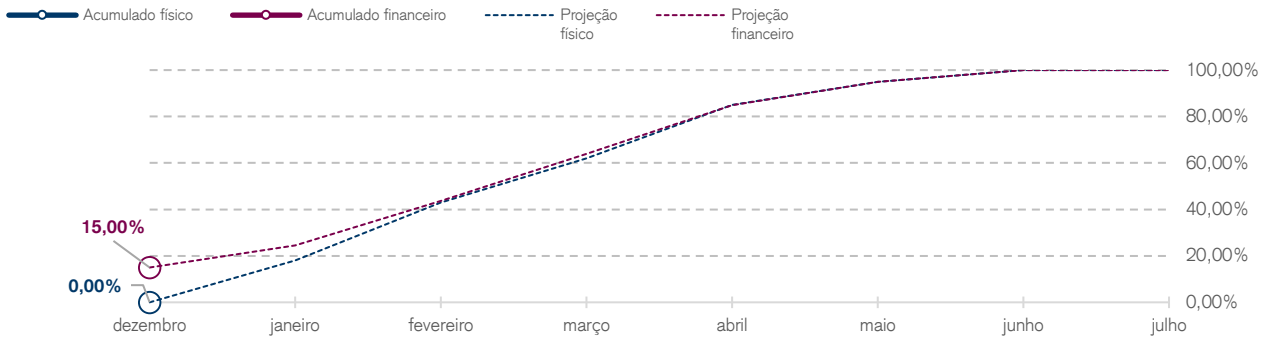
(i) **Reforma de modernização das áreas comuns:** Iniciou-se em dezembro as atividades de reforma das áreas comuns dos dois edifícios, sendo que essa primeira etapa consiste na mobilização inicial de obra com o isolamento das áreas de intervenção e montagem de canteiro. Dado que ao término do mês a única etapa cumprida foi a da mobilização, considera-se que não ocorreu avanço físico na obra, a qual deverá demonstrar avanço relevante em janeiro. Com relação ao avanço financeiro, o único desembolso realizado até o momento foi o pagamento do sinal de obra à construtora responsável, conforme estabelecido em contrato. No dia 26/12 foi cumprido o prazo mínimo de análise do projeto pela prefeitura, não sendo reportado até o momento nenhuma demanda de alteração legal das áreas a serem intervindas. Essa obra foi a principal atividade técnica discutida para os dois imóveis ao longo de 2021, onde foi possível desenvolver por todo o ano a documentação de licença das obras, bem como o detalhamento dos projetos e da estimativa orçamentária dos custos envolvidos nessa reforma. A previsão de conclusão de todas as frentes de intervenção está prevista para junho de 2022.

Metropolitan e Platinum Offices: Acompanhamento da obra

Ano	2021	2021							Total
Mês	dezembro	janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	
Avanço físico mensal	0.00%	18.00%	25.00%	19.00%	23.00%	10.00%	5.00%	0.00%	100%
Acumulado físico	0.00%	18.00%	43.00%	62.00%	85.00%	95.00%	100.00%	100.00%	
Avanço financeiro mensal	15.00%	9.45%	19.20%	20.31%	20.85%	10.19%	5.00%	0.00%	100%
Acumulado financeiro	15.00%	24.45%	43.65%	63.96%	84.81%	95.00%	100.00%	100.00%	
Desembolso (R$ em milhões)	2.483	1.564	3.178	3.361	3.451	1.686	0.828	0.000	**16.55**
	realizado	previsto							

Fonte: CSHG.

Reforma de áreas comuns - Metropolitan e Platinum Offices:
Curva de evolução físico-financeira da obra



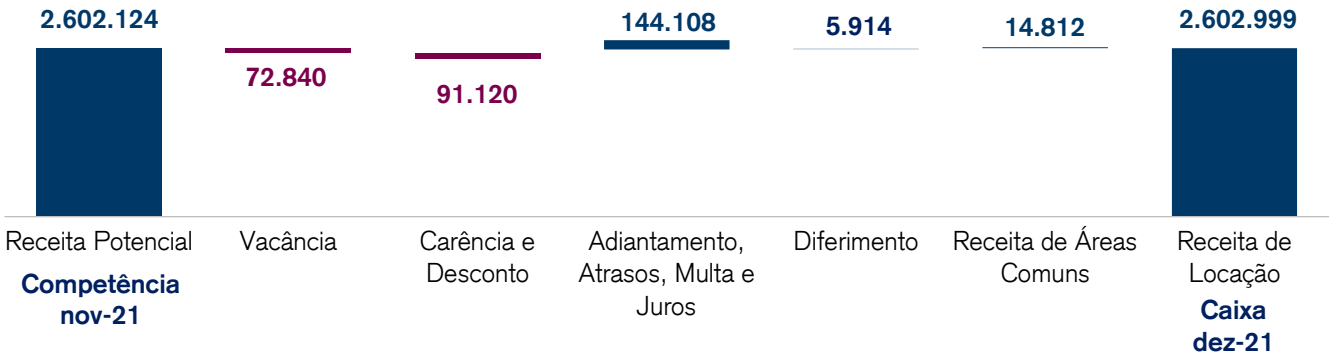
Fonte: CSHG.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R$)	Dezembro de 2021	Novembro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação[1]	2.602.999	2.401.490	27.829.021	27.829.021
Rendimentos Mobiliários[1]	134.844	114.174	657.034	657.034
Ganhos de Capital Bruto[1]	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	**2.737.842**	**2.515.664**	**28.486.055**	**28.486.055**
Despesas Imobiliárias[1]	(17.499)	(27.810)	(161.625)	(161.625)
Despesas Operacionais[1]	(235.855)	(224.474)	(2.805.136)	(2.805.136)
Total de Despesas	**(253.354)**	**(252.284)**	**(2.966.761)**	**(2.966.761)**
Resultado[1]	**2.484.488**	**2.263.380**	**25.519.294**	**25.519.294**
Rendimento anunciado	2.366.627	2.366.627	24.962.770	24.962.770
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

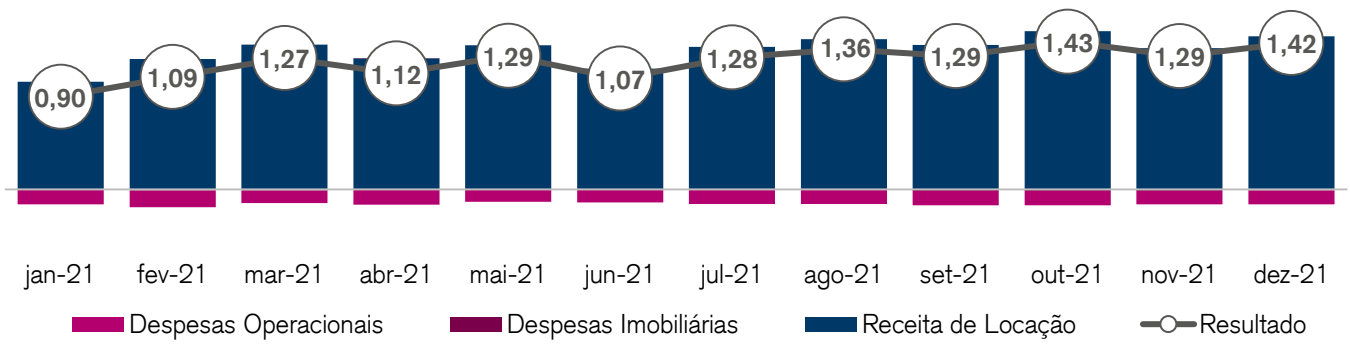
Receita de Locação (Valores em reais: R$)



Fontes: CSHG.

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

Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21
Rendimento distribuído											
1,01	1,01	1,01	1,01	1,17	1,57	1,25	1,25	1,25	1,30	1,35	1,35
Saldo de resultado acumulado[1]											
1,26	1,34	1,60	1,71	1,79	1,29	1,32	1,43	1,47	1,60	1,54	1,61

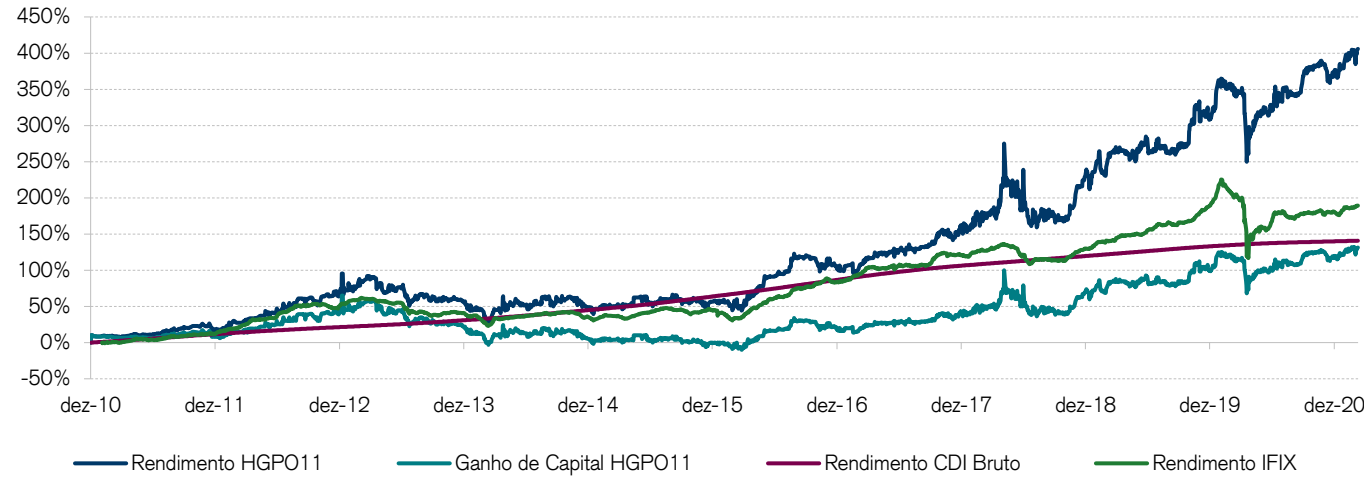


Fontes: CSHG.

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. [1]Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 30/12/2021).

Rentabilidade

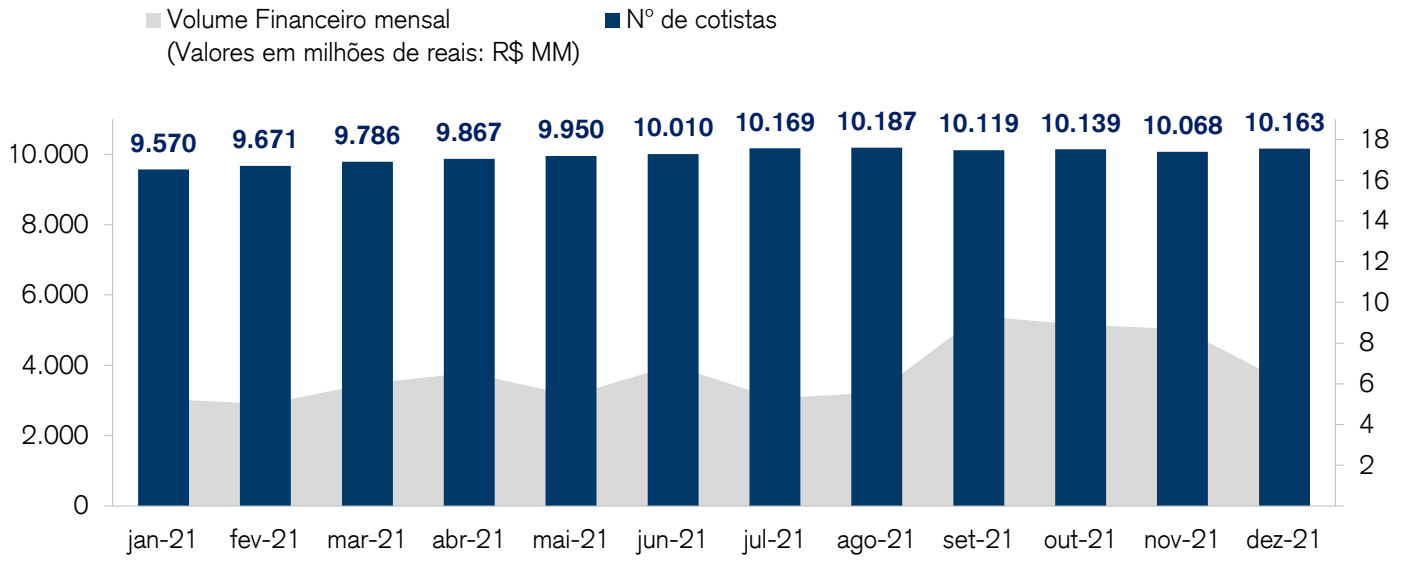
Tabela de rentabilidade[1]	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11[1]	8,91%	14,7%	14,7%	459,3%
IFIX	8,8%	-2,3%	-2,3%	*
CDI Bruto	0,8%	4,4%	4,4%	150,9%



Fontes: Economatica (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: 30/12/2021.

Liquidez

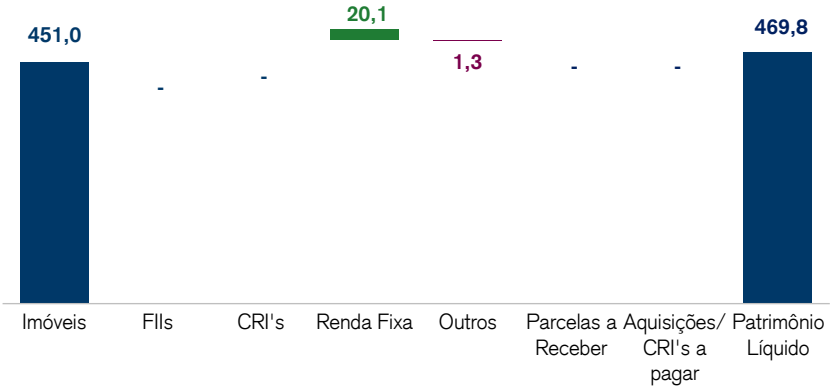
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal[1] (Valores em milhões de reais: R$ MM)	6,1	79,0	79,0
Giro	1,51%	20,23%	20,23%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economatica e CSHG.

Carteira

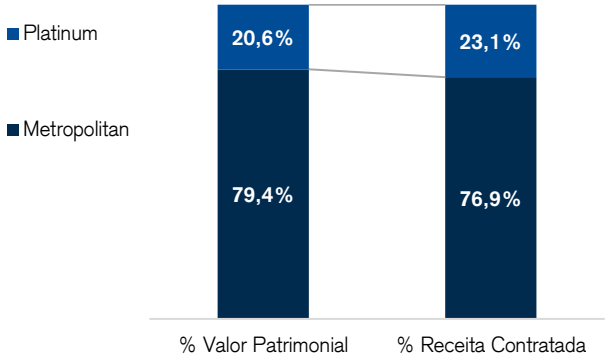
Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R$ milhões)



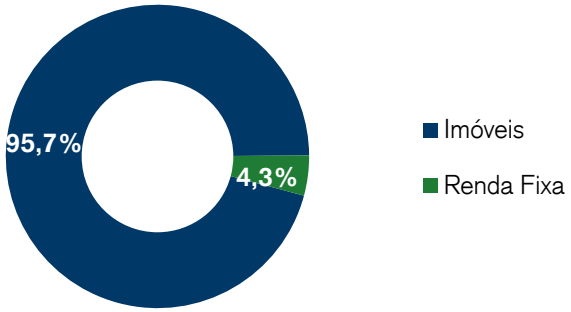
(Valores: R$ milhões)	
Imóveis	**451,0**
FIIs	-
CRI's	-
Renda Fixa	20,1
Outros	(1,3)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	**469,8**
Quantidade de Cotas (nº)	1.753.057
Cota Patrimonial (R$)	**268,00**

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

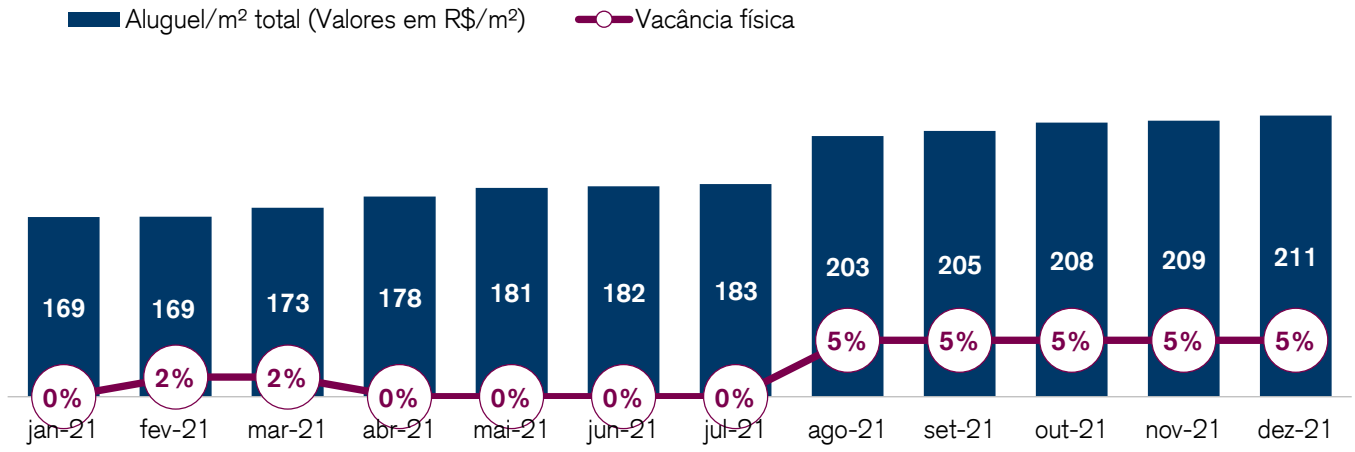
Edificio Metropolitan – Rua Amauri, 255 – São Paulo/SP

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

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. [1]Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 30/12/2021).

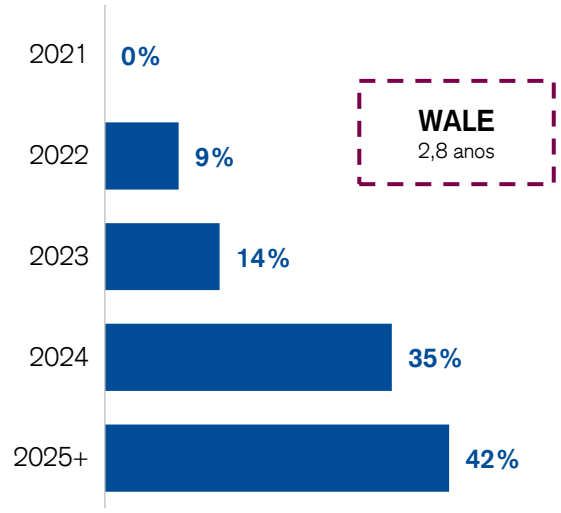
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio[1] por m²



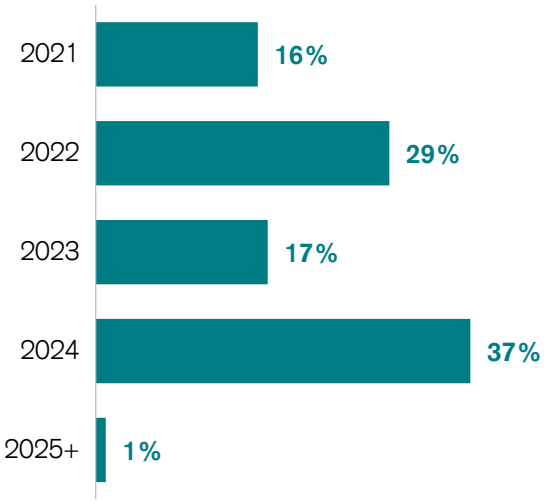
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos
(% da Receita Contratada)



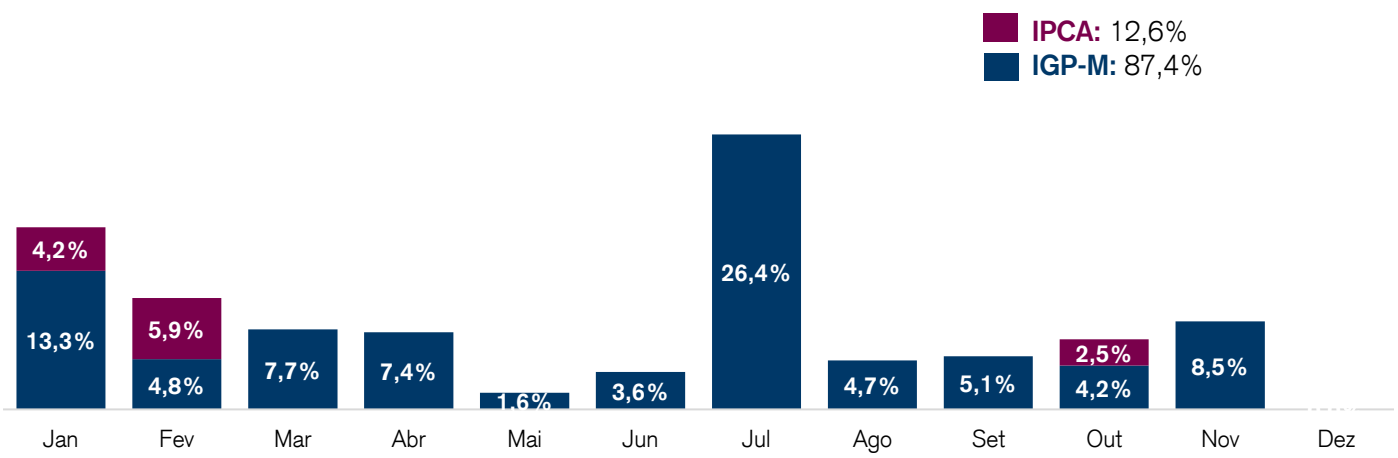
Fonte: CSHG.

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. [1]Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2021 (Database: 30/12/2021).

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.

Patrimonio Líquido médio últimos 12 meses:
R$ 421.341.710,47

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

[1]Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado segundário 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 m² 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	Compreebde 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 distribuidos 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.

CREDIT SUISSE
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

ANBIMA
Autorregulação

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.