



# CSHG Prime Offices

## Julho 2022

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\$ 254,00	R\$ 268,18	R\$ 445 milhões	9.292	R\$ 1,50 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>	7,09 %	-1,7%	4,99 %	2,62 %

## 1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,8 milhões (R\$ 1,59 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,5 milhões (R\$ 1,40 por cota).

O rendimento anunciado foi de R\$ 1,50 por cota, que será pago no dia 12 de agosto de 2022. O novo patamar de distribuição se justifica pela volume de rendimentos acumulados ao final de junho, equivalentes a R\$ 1,48 por cota. Deste modo, manteremos a saúde financeira do caixa do Fundo e, adicionalmente, aumentaremos os rendimentos distribuídos oriundos de receitas recorrentes previstas para este semestre. Além disso, o time de gestão está avaliando o aumento dos rendimentos com a utilização do saldo de resultado acumulado ainda não distribuído. Nessa ideia, a nova distribuição consumiria o saldo de resultado e linearizaria com a distribuição de semestres futuros de forma a antecipar a renda recorrente futura.

Conforme fato relevante publicado no dia 29 de julho ([link](#)), devido às propostas para alienação dos ativos e posterior liquidação do Fundo não terem atingido as condições mínimas estabelecidas, o processo de venda dos imóveis está encerrado e, adicionalmente, não há pretensões de convocação de uma nova assembleia geral de cotistas pela Administradora.

## 2. Comercial

No mês de julho não houve alteração de vacância no Fundo e também não houve nenhuma notificação de devolução futura.

Sobre a discussão judicial de renovação do contrato e valor de locação com o Parigi, o processo segue evoluindo conforme rito previsto para estes casos. Após a nomeação do assistente técnico do perito, a outra parte solicitou que o custo deste perito – solicitado por ela – fosse dividido com o fundo, porém o juiz não se manifestou o que subentende-se que o pedido foi negado, mantendo-se a obrigação de pagamento integral. O processo deve ter evolução após a conclusão da perícia, mas ainda não temos um prazo para tal.

Por fim, estamos em fase de minuta de contrato com um interessado em explorar o centro de eventos do Ed. Metropolitan e informaremos via relatório gerencial assim que a locação for efetivada, porém a empresa já iniciou os trabalhos de marketing e já temos procura tanto de ocupantes do prédio quanto externos para realização de eventos e utilização das salas. O acordo comercial consiste no repasse de 50% da receita bruta do espaço ao fundo reduzido do custo de condomínio e IPTU, ficando todos os demais custos com o operador, sendo concedido 3 meses de carência no repasse para os investimentos iniciais. A partir do início das operações vamos atualizar sobre a performance comercial nos relatórios gerenciais.

## 3. Técnico

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

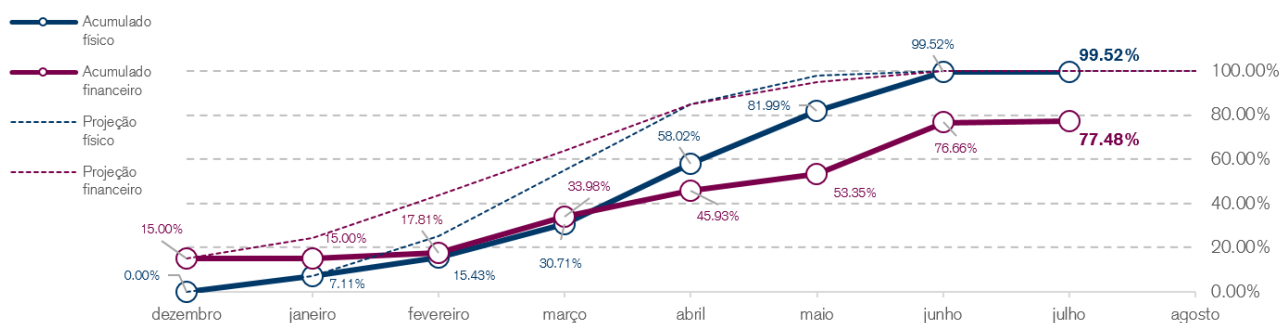
- (i) **Reforma de modernização das áreas comuns:** Ao longo de Julho as obras permanecerem em fase de checklist para recebimento final, contudo, dado que essa etapa ainda não foi finalizada, considera-se que não ocorreu avanço físico no mês de Julho - a quitação desse avanço só será feita quando for realizado o aceite final das obras, isto é, quando todos os itens de checklist estiverem finalizados. A estimativa para o término do checklist é para o dia 15/08/2022. Ainda há um considerável valor de desembolso financeiro a realizar na obra, por isso, espera-se que, assim como o aceite físico, o pagamento final de todo o saldo remanescente seja feito em Agosto.

Ano	2021	2022								Total
Mês	dezembro	janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	
Avanço físico mensal	0.00%	7.11%	8.32%	15.28%	27.31%	23.97%	17.53%	0.00%	0.48%	<b>100%</b>
<b>Acumulado físico</b>	0.00%	7.11%	15.43%	30.71%	58.02%	81.99%	99.52%	99.52%	100.00%	
Avanço financeiro mensal	15.00%	0.00%	2.81%	16.18%	11.95%	7.42%	23.31%	0.82%	22.52%	<b>100.00%</b>
<b>Acumulado financeiro</b>	15.00%	15.00%	17.81%	33.98%	45.93%	53.35%	76.66%	77.48%	100.00%	
<b>Desembolso</b> (R\$ em milhões)	2.483	0.000	0.465	2.677	1.977	1.228	3.858	0.135	3.727	<b>16.55</b>
		realizado							previsto	

Fonte: CSHG

Reforma de áreas comuns - Metropolitan e Platinum Offices:

**Curva de evolução físico-financeira da obra**



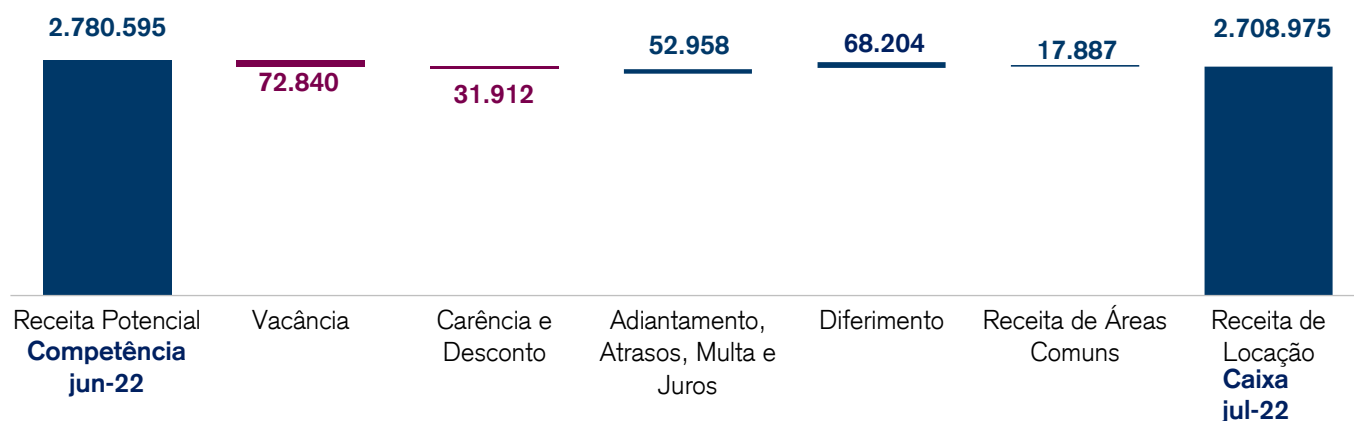
Fonte: CSHG

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2022	Junho de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	2.708.975	2.480.844	17.914.832	30.610.466
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	70.691	102.177	779.616	1.272.508
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.779.667</b>	<b>2.583.021</b>	<b>18.694.448</b>	<b>31.882.973</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(35.630)	(31.364)	(202.907)	(307.103)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(294.923)	(330.715)	(2.061.992)	(3.249.684)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(330.553)</b>	<b>(362.080)</b>	<b>(2.264.898)</b>	<b>(3.556.787)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>2.449.114</b>	<b>2.220.941</b>	<b>16.429.550</b>	<b>28.326.186</b>
Rendimento anunciado	2.629.586	2.366.627	16.829.347	28.224.218
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

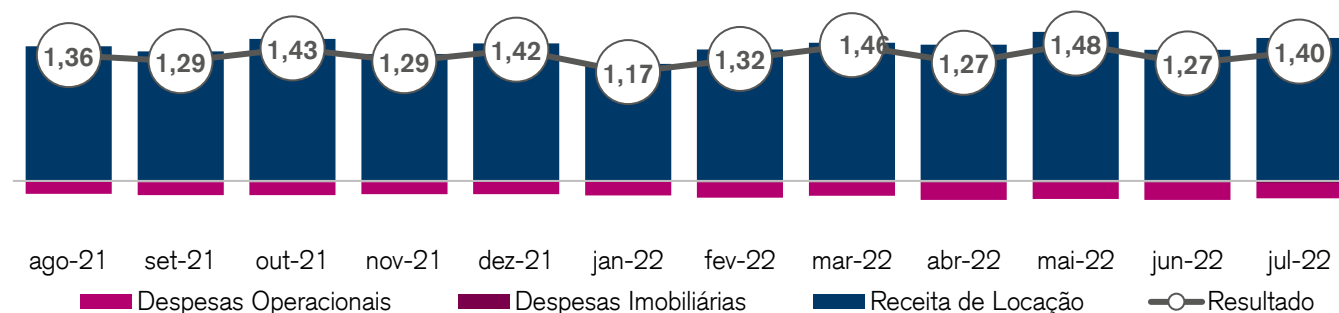
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22
<b>Rendimento distribuído</b>											
1,25	1,25	1,30	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,50
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
1,43	1,47	1,60	1,54	1,61	1,43	1,39	1,51	1,43	1,56	1,48	1,38

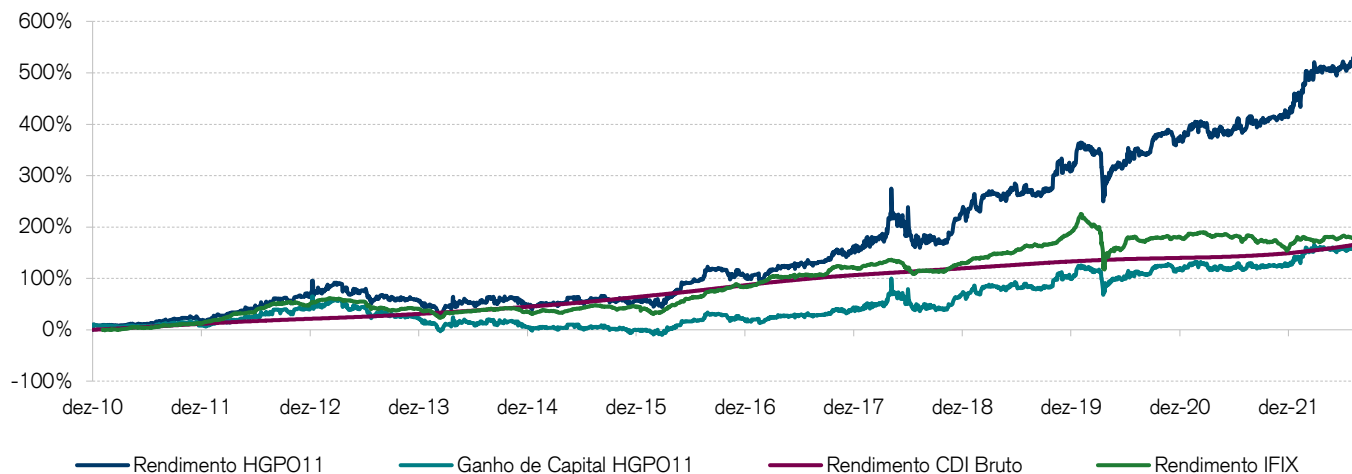


Fontes: CSHG.

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 – Julho 2022 (Database: 29/07/2022).

## Rentabilidade

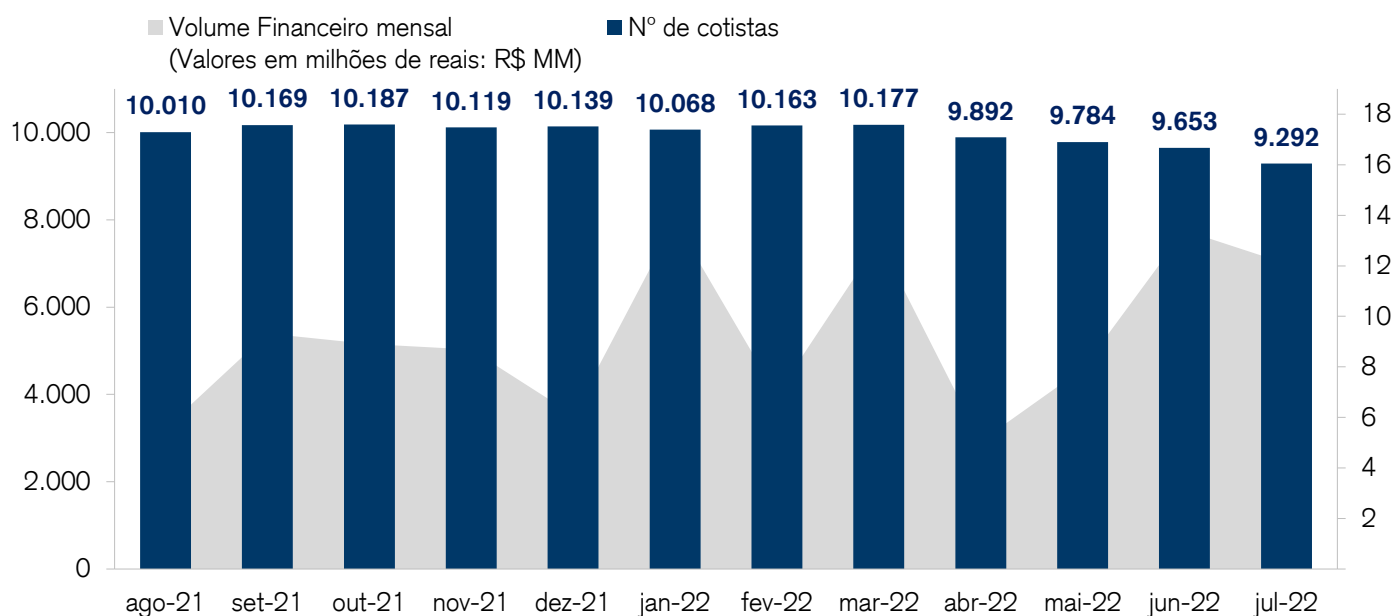
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 <sup>1</sup>	-1,7%	9,2%	19,0%	510,6%
IFIX	0,7%	0,3%	-0,4%	*
CDI Bruto	1,0%	6,5%	9,4%	167,3%



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: 29/07/2022.

## Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	12,1	72,1	110,7
<b>Giro</b>	2,68%	16,15%	25,97%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%

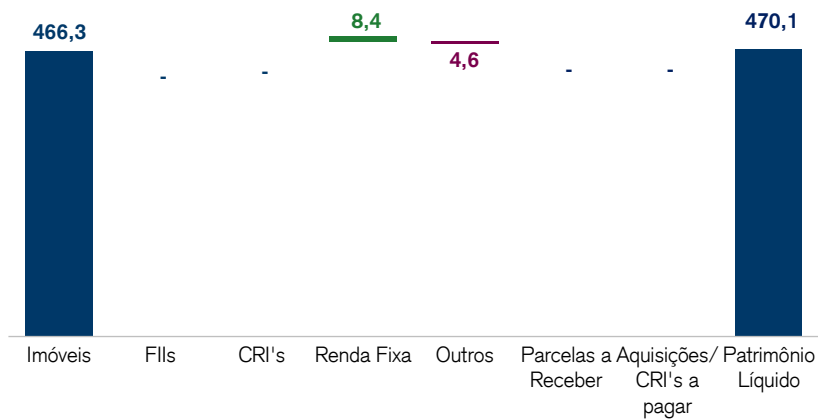


Fontes: Economática e CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2022 (Database: 29/07/2022).

## Carteira

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

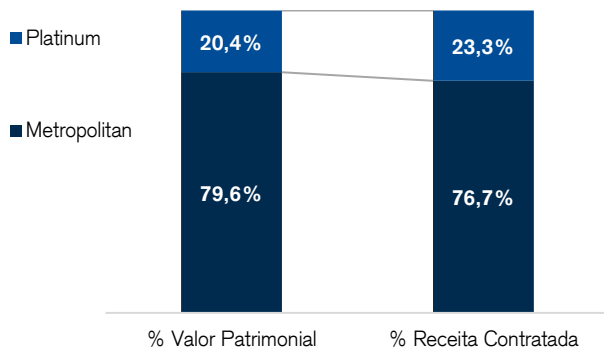


(Valores: R\$ milhões)

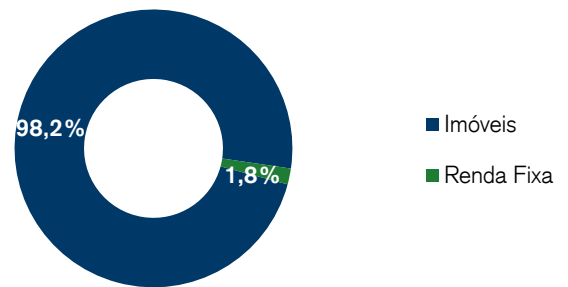
<b>Imóveis</b>	<b>466,3</b>
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	8,4
Outros	(4,6)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>470,1</b>
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>268,18</b>

Fontes: CSHG.

### Ativos Imobiliários



### Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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



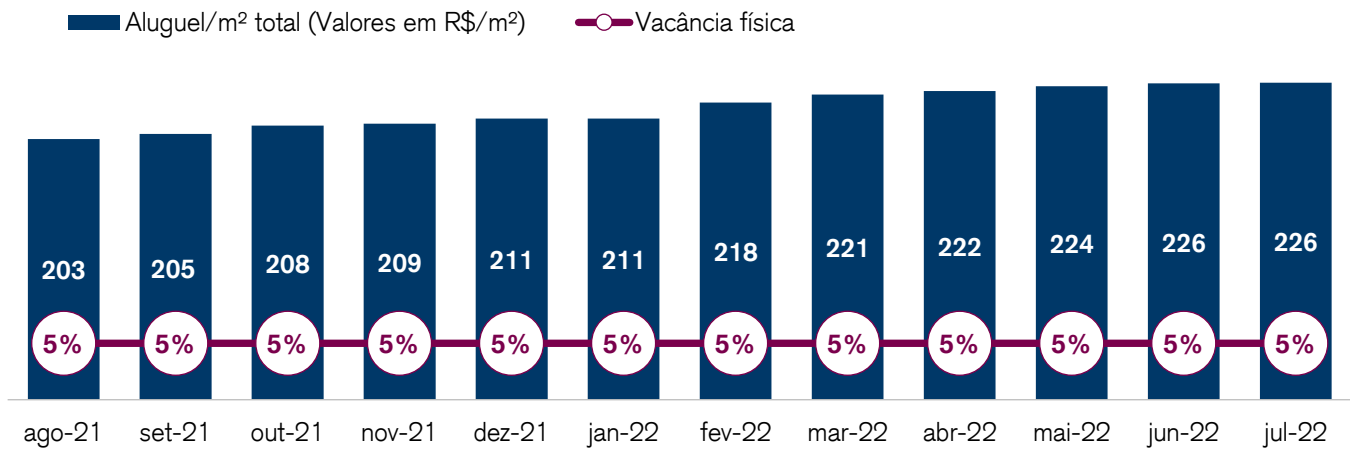
### Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



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 – Julho 2022 (Database: 29/07/2022).

# Radiografia da carteira imobiliária

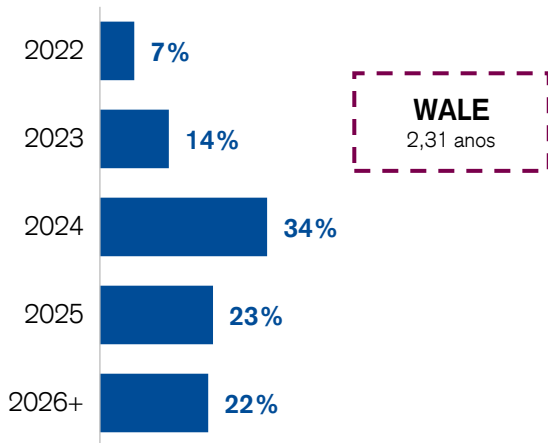
## Evolução da vacância física e do aluguel médio<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fontes: CSHG.

### Vencimento dos contratos

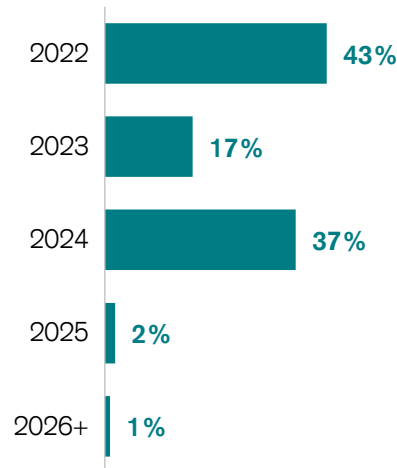
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

### Revisional dos contratos

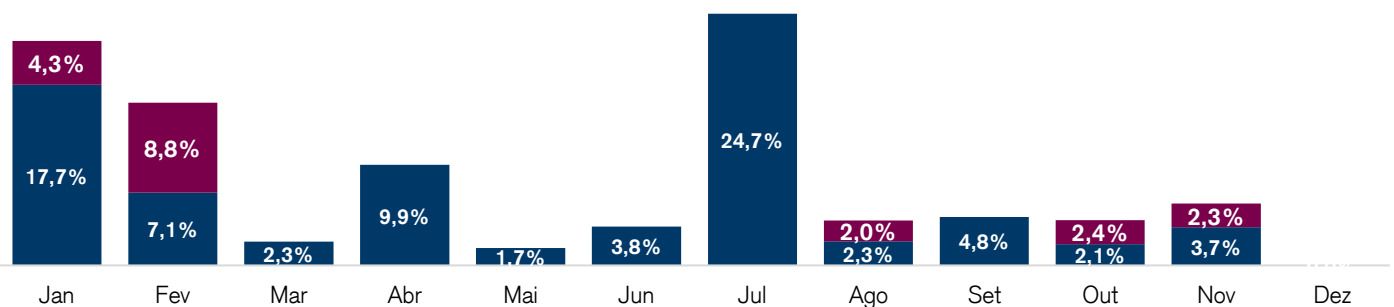
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

### Mês de reajuste ( % da Receita Contratada)

■ **IPCA:** 19,9%  
■ **IGP-M:** 80,1%



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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Julho 2022 (Database: 29/07/2022).

# CSHG Prime Offices

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ 11.260.134/0001-68



---

### 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\$ 456,616,545.96

### 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:** 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 - foco de atuação

FII Renda Gestão Passiva - Lajes Corporativas

---

### Código de negociação

HGPO11

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

<b>Seção: Resumo do Fundo</b>	
<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>	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 (ex. monousuários).
<b>Seção: Comentário da Gestão</b>	
<b>Seção: Composição do Resultado</b>	
<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.
<b>Seção: Rentabilidade</b>	
<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**  
[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto: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.