



# CSHG Prime Offices

## Março 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\$ 258,27	R\$ 268,22	R\$ 453 milhões	9.892	R\$ 1,35 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>	6,27 %	-2,04 %	4,99 %	2,68 %

## 1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,8 milhões (R\$ 1,62 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,6 milhões (R\$ 1,46 por cota).

O rendimento anunciado foi de R\$ 1,35 por cota, que será pago no dia 14 de abril de 2022. Para os próximos meses, é provável que seja mantido o mesmo patamar de R\$ 1,35 por cota, sendo que avaliaremos a geração de caixa do HGPO para ajustar novamente a distribuição se for necessário. Adicionalmente, estamos avaliando a melhor destinação dos rendimentos acumulados e não pagos, equivalentes a R\$ 1,51 por cota ao final de março, dado que os recursos existentes em caixa são suficientes para custear a obra contratada com sobra, mesmo se existir algum aumento de escopo, desta forma a partir da definição do processo de venda vamos informar como deverão ser distribuídos os valores excedentes em caixa.

No dia 23 de fevereiro recebemos um pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a alienação dos ativos e posterior liquidação do Fundo. O edital de convocação foi divulgado no dia 11 de março e a assembleia foi realizada no dia 28 de março ([link](#)), tendo como pautas:

- a. Aprovação conjunta dos seguintes assuntos: (i) venda, pelo Fundo, do Ed. Metropolitan e do Ed. Platinum pelo preço mínimo, em dinheiro e à vista, de R\$ 491.900.000; (ii) contratação da CBRE, em regime de exclusividade, pelo período de 4 meses para a busca de possíveis investidores e a apresentação de eventuais propostas para a venda dos imóveis pelo preço mínimo, fazendo jus à uma remuneração, a título de corretagem, de 2,15% sobre o montante total decorrente da venda; (iii) submissão da proposta vencedora à deliberação de nova Assembleia Geral de Cotistas e, caso aprovada, detalhamento dos procedimentos de dissolução e liquidação do Fundo; e (iv) pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- b. Em caso de aprovação do item (a) acima, aprovar a alteração da forma do cálculo da taxa de administração de 0,625% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo para:
  - i. 8,30% sobre a totalidade das receitas brutas de locação auferidas;
  - ii. 0,30% sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfólio Alvo;
  - iii. 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.

Por maioria de votos dos cotistas presentes representando 43,91% das cotas emitidas pelo Fundo, todas as pautas foram aprovadas. Caso a proposta de venda recebida seja inferior ao preço mínimo, o processo de venda dos imóveis estará encerrado.

Os trabalhos de comercialização de venda já foram iniciados. Os trabalhos preparatórios, como elaboração de material de marketing estão em andamento. Na sequência, iniciaremos a abordagem aos investidores e posteriormente *road show* presencial com os interessados. Estas etapas deverão ser concluídas até o final de maio, quando se iniciarão as visitas. Ao contrário dos processos normais de comercialização, onde as visitas ocorrem quase simultaneamente ao *road show*, definimos neste caso alterar a ordem a fim de melhorar a experiência da visita, uma vez que as obras de reforma ainda estão em andamento nos prédios e, na data das visitas, estarão praticamente prontas, conferindo uma visão muito mais positiva dos ativos. O recebimento de propostas está previsto para ocorrer em duas etapas, a primeira abrangendo todos os interessados, até o fim de maio, e a segunda com os finalistas selecionados, durante a primeira quinzena de junho, quando devemos ter o selecionado para evoluir com assinatura de compromisso vinculante, diligências e efetiva concretização da venda até o final de julho.

## 2. Relação com Investidores

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 – Março 2022 (Database: 31/03/2022).

## 2.1. Informe de Rendimentos

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2021 foram disponibilizados pelo Itaú, escriturador do fundo, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú ([www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login](http://www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login)), desde o dia 28 de fevereiro de 2022;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 (outras regiões) em dias úteis das 9h às 18h;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

## 2.2. AGO (Assembleia Geral Ordinária de Cotistas)

A participação dos investidores na Assembleia pode ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, podendo ser representados pela própria Administradora. Para tanto, o investidor poderá solicitar no endereço eletrônico [ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br) o modelo de voto eletrônico ou de procuração, abrangendo as possíveis opções de deliberação, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto.

As contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, assim como o parecer do auditor independente e o Informe Anual do Fundo (nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada) encontram-se disponíveis para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

Fundo	Data de Convocação	Data de Realização	Horário de Realização	Documento
HGPO11	15-Mar-22	14-Abr-22	15h00	<a href="#">Link</a>

## 3. Comercial

No mês de março, não houve alteração na ocupação do prédio e também não houve nenhuma notificação de devolução futura. Comercialmente temos uma conversa em andamento que trata da renovação do aluguel do restaurante Parigi. O valor de locação vigente é o mais baixo do Fundo, pois a dinâmica comercial de espaços comerciais é diferente das lajes. Durante a pandemia, por exemplo, fizemos concessões no valor pois a operação foi bastante impactada pelo fechamento do comércio, ao passo que o mercado de escritórios do padrão do Ed. Metropolitan seguiu pressionando os preços para cima, ganhos estes capturados pelo Fundo e amplamente informados neste canal de comunicação, porém nosso entendimento é que deve haver um ajuste substancial na locação, refletindo a volta à normalidade das operações comerciais e convergindo com os valores que o prédio tem praticado.

Operações de restaurante renomadas e enraizadas há anos no mesmo local, como é o caso do Parigi, dão muito valor ao ponto comercial e tratam a manutenção do local com extrema atenção. Também, legalmente existe um prazo de até 180 dias antes do vencimento do contrato para que o locatário entre com uma ação renovatória, que garante o direito dele de permanência no imóvel, por isso fomos informados - mas ainda não oficialmente notificados - que o locatário assim o fez. De maneira prática, a ação renovatória servirá como um garantidor que o contrato será renovado, porém a negociação entre as partes seguirá normalmente e apenas caso não haja entendimento para o novo valor do aluguel o processo deve correr pelas vias legais. Um bom sinal deste processo é a importância que o restaurante dá na continuidade do contrato, valorizando e mostrando a resiliência do ativo como um todo.

## 4. Técnico

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

- Reforma de modernização das áreas comuns:** Em Março as obras de reforma das áreas comuns do condomínio alcançaram o avanço físico de 30,71%, aproximando-se assim do avanço financeiro que chegou a 33,72%. De todas as frentes em andamento, duas foram concluídas e encontram-se em etapa de análise de checklist final de obras, sendo elas a área de recepção do Platinum e área de recepção localizada no primeiro subsolo do Metropolitan. No Metropolitan, há outras duas principais frentes em andamento que são as reformas do térreo e do primeiro pavimento do edifício, sendo esta frente a mais avançada e com previsão de conclusão para o final de Abril.

## Recepção do Platinum



## Primeiro pavimento do Metropolitan



Fonte: CSHG.

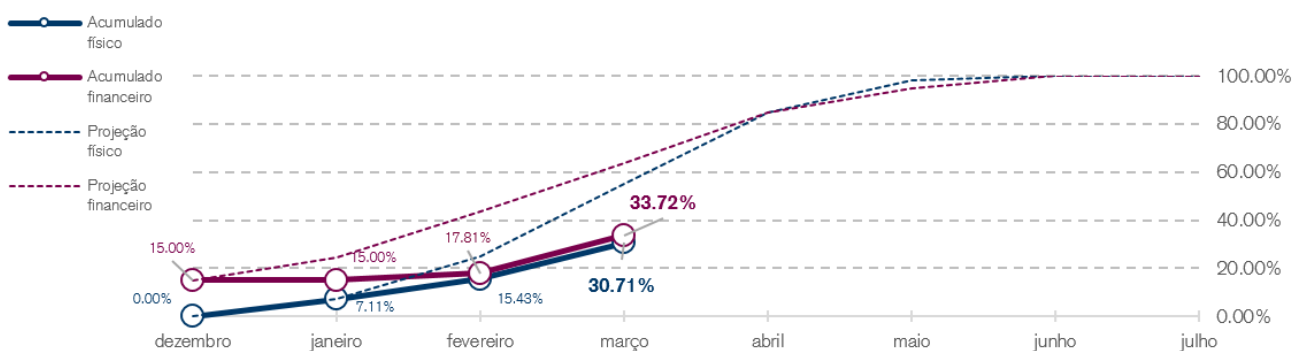
## Metropolitan e Platinum Offices: Acompanhamento da obra

Ano	2021	2022							Total
Mês	dezembro	janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	
Avanço físico mensal	0.00%	7.11%	8.32%	15.28%	27.00%	21.20%	21.09%	0.00%	<b>100%</b>
<b>Acumulado físico</b>	0.00%	7.11%	15.43%	30.71%	57.71%	78.91%	100.00%	100.00%	
Avanço financeiro mensal	15.00%	0.00%	2.81%	15.91%	23.22%	22.28%	18.74%	2.03%	<b>100%</b>
<b>Acumulado financeiro</b>	15.00%	15.00%	17.81%	33.72%	56.95%	79.23%	97.97%	100.00%	
<b>Desembolso</b> (R\$ em milhões)	2.483	0.000	0.465	2.634	3.844	3.688	3.102	0.335	<b>16.55</b>
		realizado			previsto				

Fonte: CSHG

### Reforma de áreas comuns - Metropolitan e Platinum Offices:

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



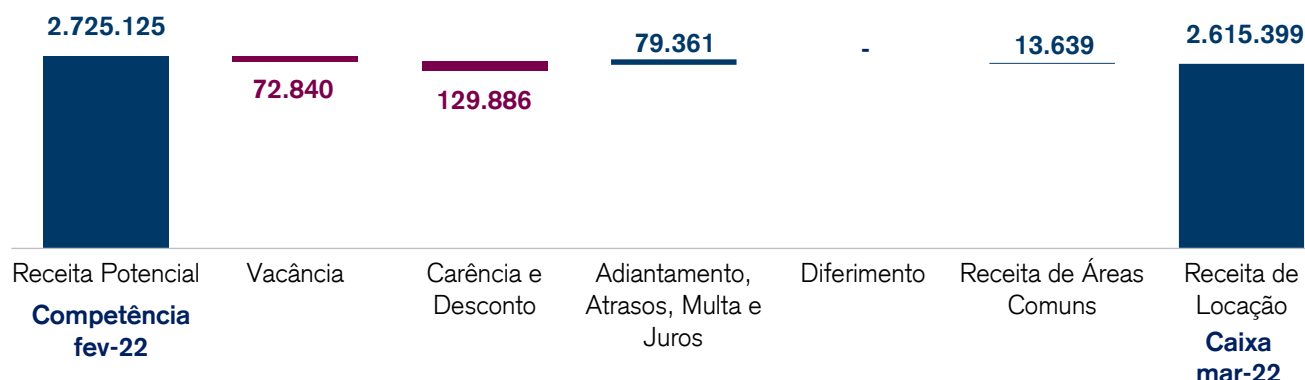
Fonte: CSHG

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2022	Fevereiro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	2.615.399	2.491.123	7.320.312	29.030.441
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	229.788	129.278	478.015	1.130.387
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.845.187</b>	<b>2.620.401</b>	<b>7.798.327</b>	<b>30.160.828</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(30.102)	(30.356)	(74.480)	(195.740)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(249.764)	(284.184)	(795.618)	(2.892.983)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(279.866)</b>	<b>(314.540)</b>	<b>(870.098)</b>	<b>(3.088.724)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>2.565.321</b>	<b>2.305.861</b>	<b>6.928.229</b>	<b>27.072.105</b>
Rendimento anunciado	2.366.627	2.366.627	7.099.881	27.063.150
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

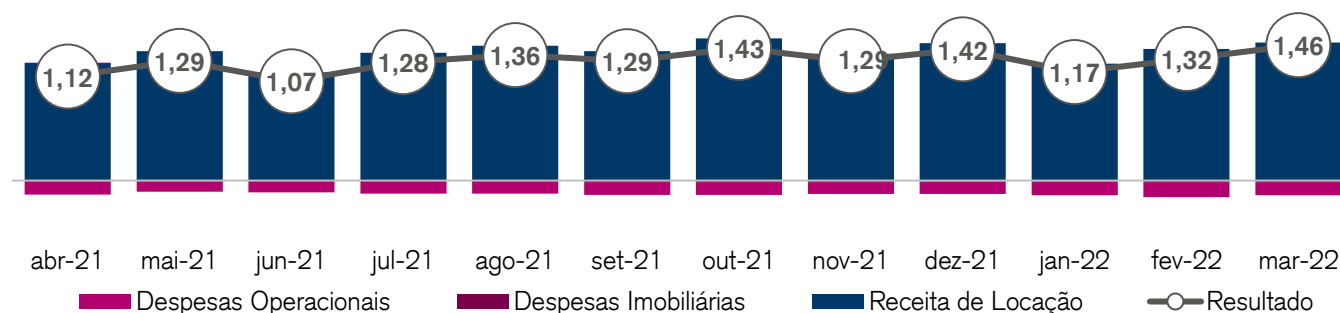
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

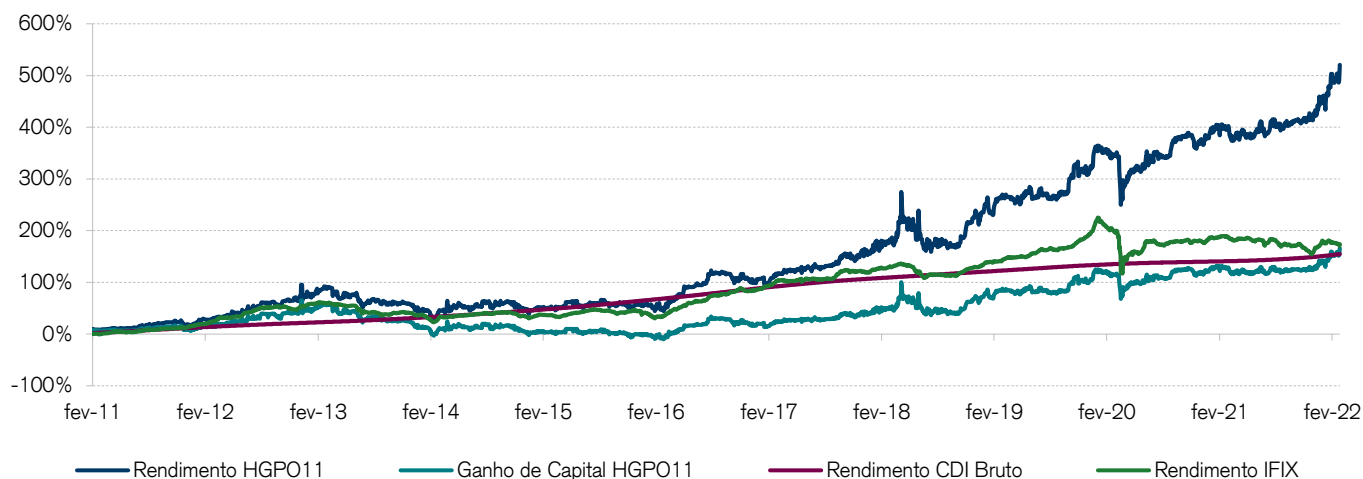
Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22
<b>Rendimento distribuído</b>											
1,01	1,17	1,57	1,25	1,25	1,25	1,30	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
1,71	1,79	1,29	1,32	1,43	1,47	1,60	1,54	1,61	1,43	1,39	1,51



Fontes: CSHG.

## Rentabilidade

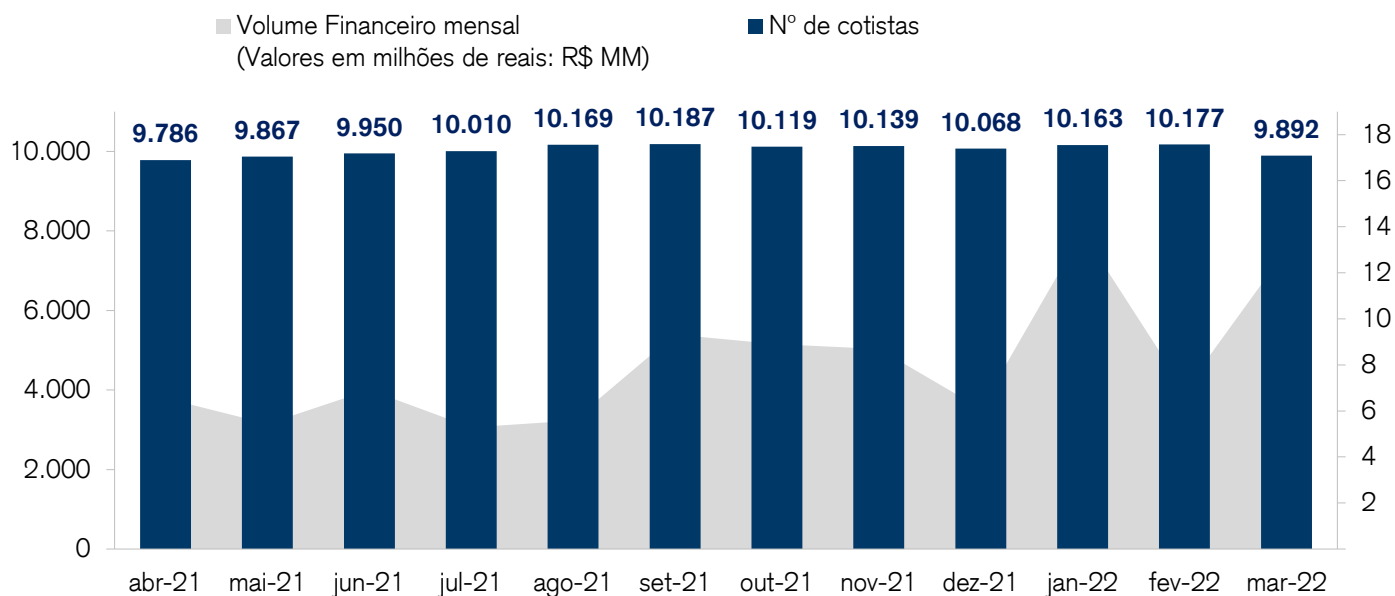
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 <sup>1</sup>	-2,0%	8,7%	24,2%	508,1%
IFIX	1,4%	-0,9%	-2,3%	*
CDI Bruto	0,9%	2,5%	6,4%	157,0%



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: 31/03/2022.

## Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	13,0	33,7	96,4
<b>Giro</b>	2,89%	7,58%	23,69%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%

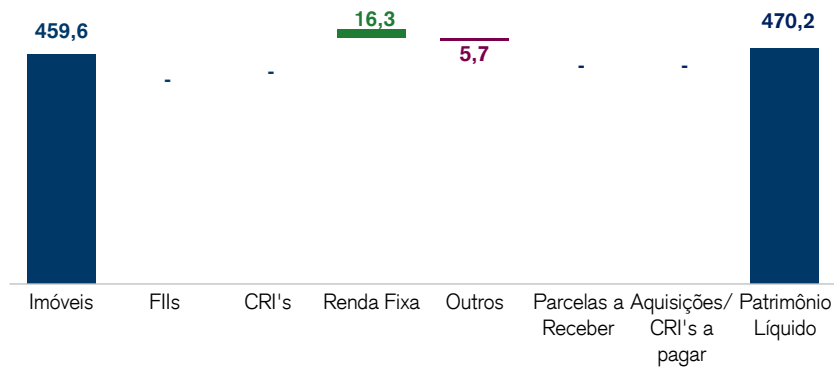


Fontes: Economática e CSHG.

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 – Março 2022 (Database: 31/03/2022).

## Carteira

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

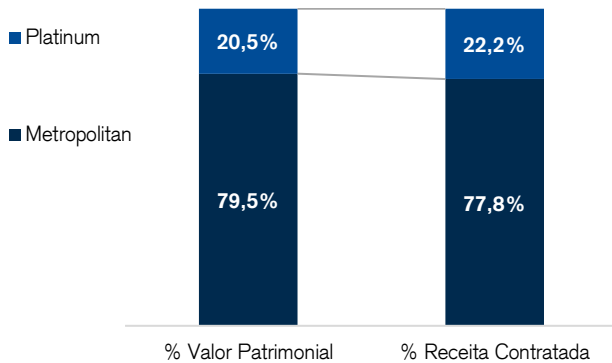


(Valores: R\$ milhões)

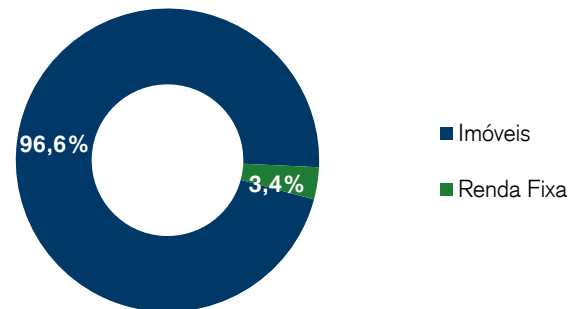
<b>Imóveis</b>	<b>459,6</b>
Flls	-
CRI's	-
Renda Fixa	16,3
Outros	(5,7)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>470,2</b>
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>268,22</b>

Fontes: CSHG.

### Ativos Imobiliários



### Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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

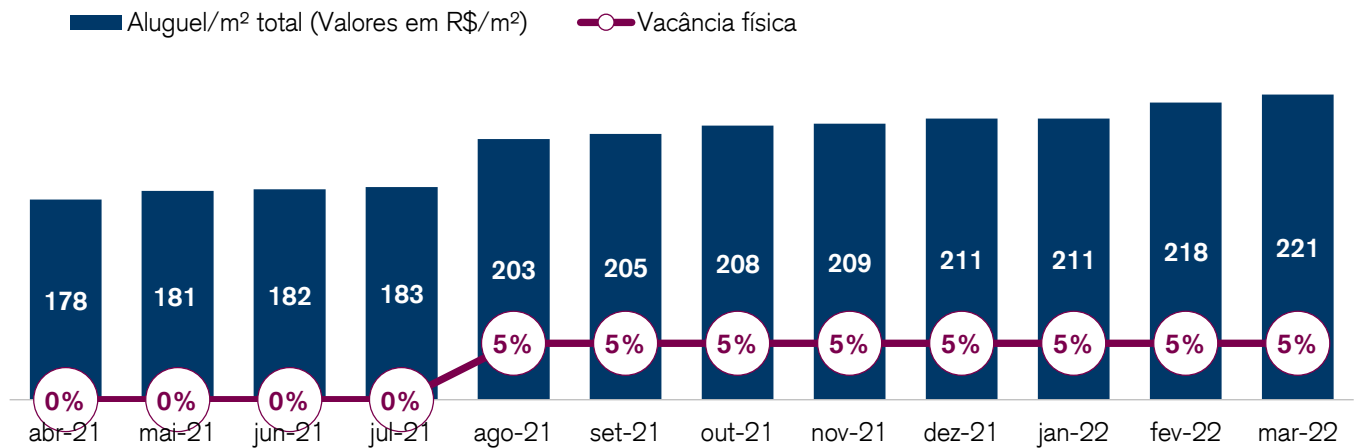


### Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



# Radiografia da carteira imobiliária

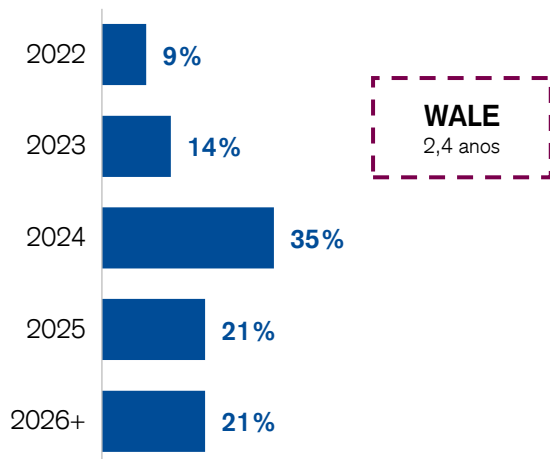
## Evolução da vacância física e do aluguel médio<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fontes: CSHG.

### Vencimento dos contratos

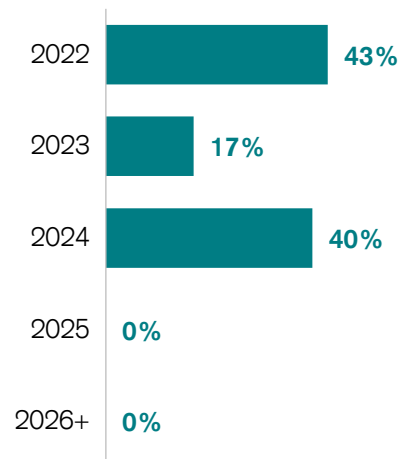
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

### Revisão dos contratos

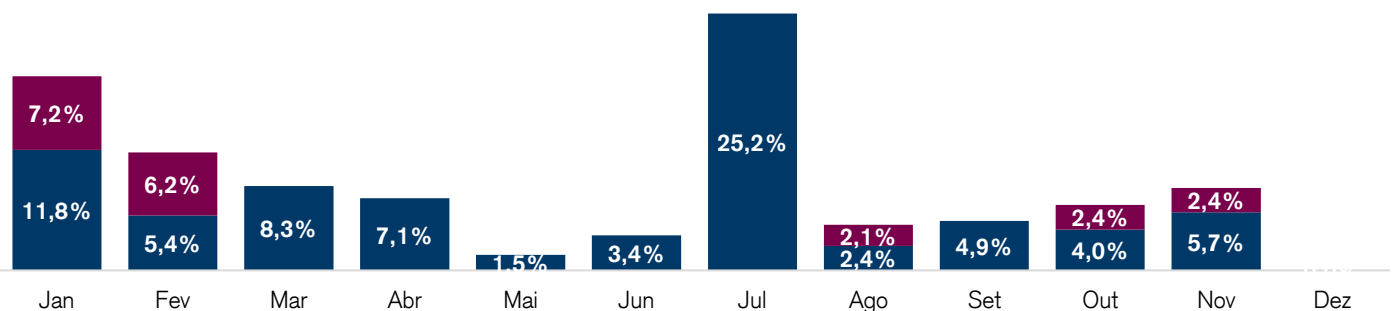
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

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

■ **IPCA:** 20,3%  
■ **IGP-M:** 79,7%



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 – Março 2022 (Database: 31/03/2022).

# 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\$ 438.226.411,45

### 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

# <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>	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
<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.