



CSHG Prime Offices

Maio 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](#)

Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas¹	Rendimento
R\$ 260,00	R\$ 268,21	R\$ 456 milhões	9.653	R\$ 1,35 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.613m ²	6,23 %	0,83%	4,99 %	2,64 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,9 milhões (R\$ 1,68 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,6 milhões (R\$ 1,48 por cota).

O rendimento anunciado foi de R\$ 1,35 por cota, que será pago no dia 14 de junho 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\$ 1,56 por cota ao final de maio, 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](#)), sendo que, por maioria de votos dos cotistas presentes, todas as pautas foram aprovadas.

Conforme publicado via fato relevante no dia 06/06/2022 ([link](#)), a CBRE abordou potenciais compradores para as análises de aquisição dos ativos e, como resultado, mais de 25 (vinte e cinco) deles aprofundaram suas análises, sendo que um grupo (“Potenciais Compradores”) apresentou propostas, às quais foram equalizadas e seguem em análises. Com isso, em 06/06/2022 foi iniciada a etapa para recebimento das propostas finais até o final de junho, sendo que, em função da competição existente entre os Potenciais Compradores, no momento não é possível divulgar os termos das propostas recebidas.

2. Comercial

No mês de maio não houve alteração de vacância no Fundo e também não houve nenhuma notificação de devolução futura, mantendo-se a vacância do Fundo apenas do primeiro andar do Ed. Metropolitan, o espaço que abrigará o centro de eventos.

Sobre a discussão judicial de renovação do contrato e valor de locação com o Parigi, o Fundo respondeu a intimação apresentando seus argumentos em conjunto com um laudo de avaliação embasando o novo valor de locação. A defesa está em apreciação pelo juiz e estamos aguardando a evolução deste processo, que será atualizada nos relatórios gerenciais.

Por fim, estamos negociando o modelo comercial com um interessado em explorar o centro de eventos do Ed. Metropolitan, com análises de potencial de receita, ocupação média e demanda de mercado. Nossa ideia é ter este contrato definido para início imediatamente após o término das obras.

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:** Em maio a obra de reforma das áreas comuns dos condomínios atingiu um avanço físico de 81,99%, demonstrando um avanço físico consideravelmente maior do que o avanço financeiro, que ficou em 52,71%. A principal frente em finalização ao longo do mês foi a reforma do terraço externo da edificação, que teve toda sua estrutura reconstruída para que esteja compatibilizada com o porte e linguagem do edifício. Nesse terraço ainda encontra-se pendente a instalação das pedras novas sobre a mureta da fachada. Esse item bem como todas as demais frentes de obra em andamento – como a finalização dos subsolos, das calçadas e da reforma do térreo do Metropolitan – serão finalizadas até o dia 20 de junho, para que seja iniciado o *checklist* final do recebimento da obra.

Outras frentes de obra em andamento

Adequação do térreo, fachadas e subsolos



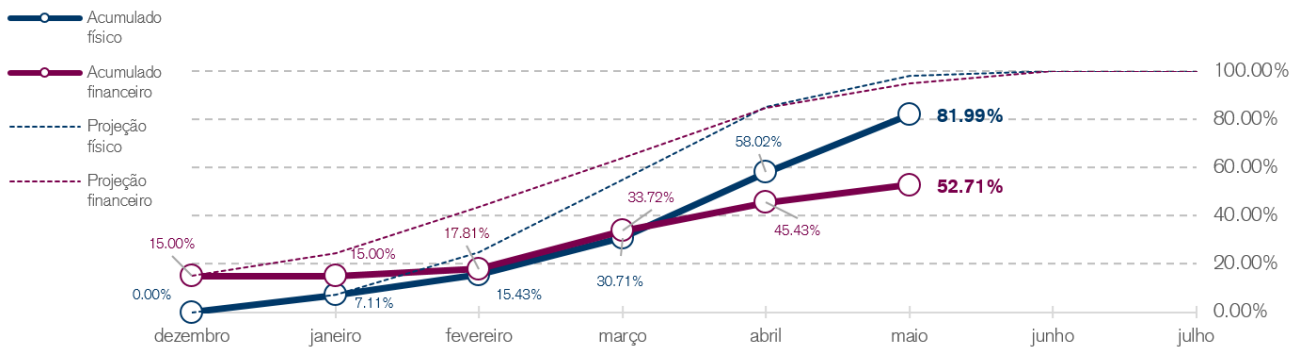
Fonte: CSHG.

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%	27.31%	23.97%	18.01%	0.00%	100%
Acumulado físico	0.00%	7.11%	15.43%	30.71%	58.02%	81.99%	100.00%	100.00%	
Avanço financeiro mensal	15.00%	0.00%	2.81%	15.91%	11.71%	7.28%	45.24%	2.05%	100%
Acumulado financeiro	15.00%	15.00%	17.81%	33.72%	45.43%	52.71%	97.95%	100.00%	
Desembolso (R\$ em milhões)	2.483	0.000	0.465	2.634	1.938	1.205	7.487	0.339	16.55
		realizado					previsto		

Fonte: CSHG

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



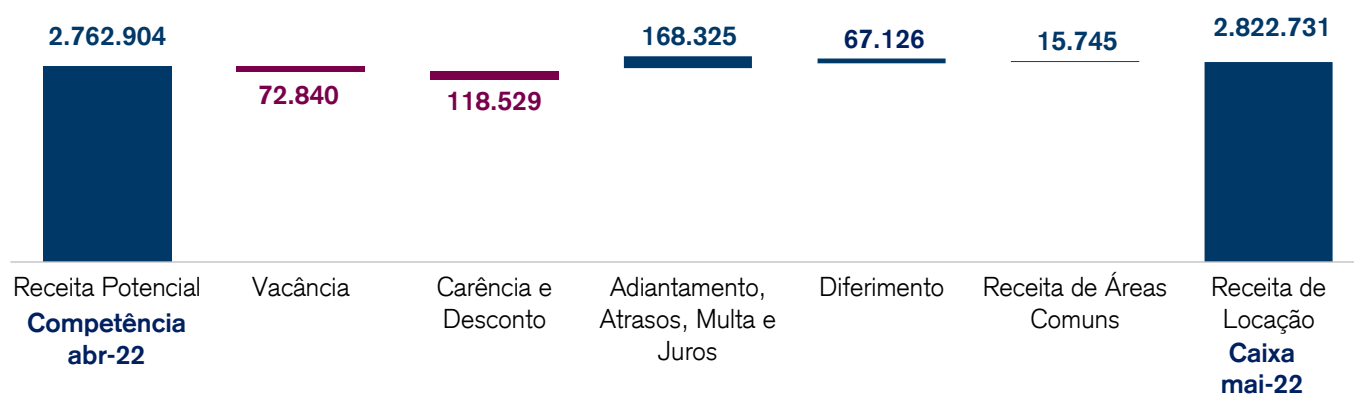
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2022	Abril de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	2.822.731	2.581.970	12.725.013	29.891.230
Rendimentos Mobiliários ¹	117.513	11.220	606.748	1.224.319
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.940.244	2.593.190	13.331.761	31.115.549
Despesas Imobiliárias ¹	(31.044)	(30.388)	(135.912)	(252.348)
Despesas Operacionais ¹	(310.386)	(330.349)	(1.436.354)	(3.082.261)
Total de Despesas	(341.431)	(360.737)	(1.572.266)	(3.334.610)
Resultado¹	2.598.813	2.232.453	11.759.495	27.780.939
Rendimento anunciado	2.366.627	2.366.627	11.833.135	28.171.626
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

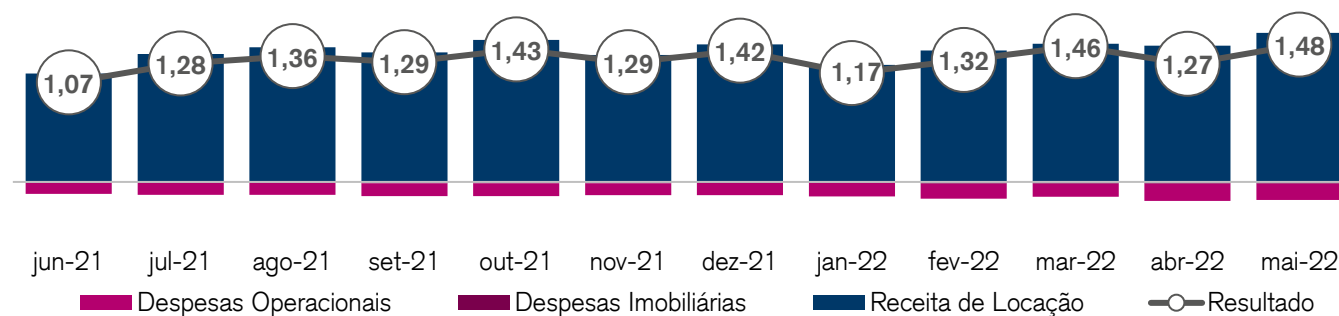
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22
Rendimento distribuído											
1,57	1,25	1,25	1,25	1,30	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
Saldo de resultado acumulado¹											
1,29	1,32	1,43	1,47	1,60	1,54	1,61	1,43	1,39	1,51	1,43	1,56

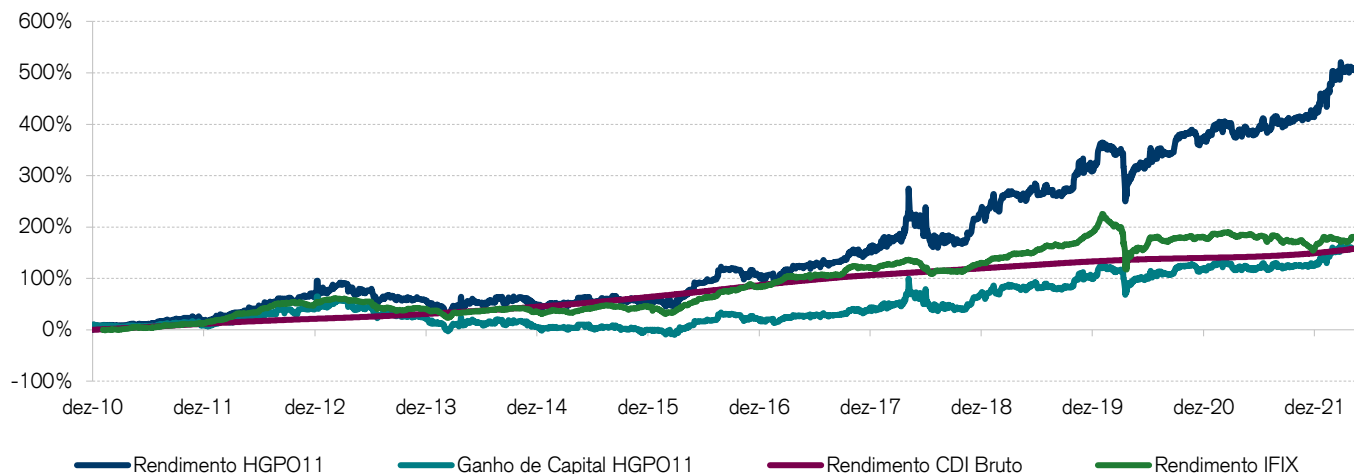


Fontes: CSHG.

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 – Maio 2022 (Database: 31/05/2022).

Rentabilidade

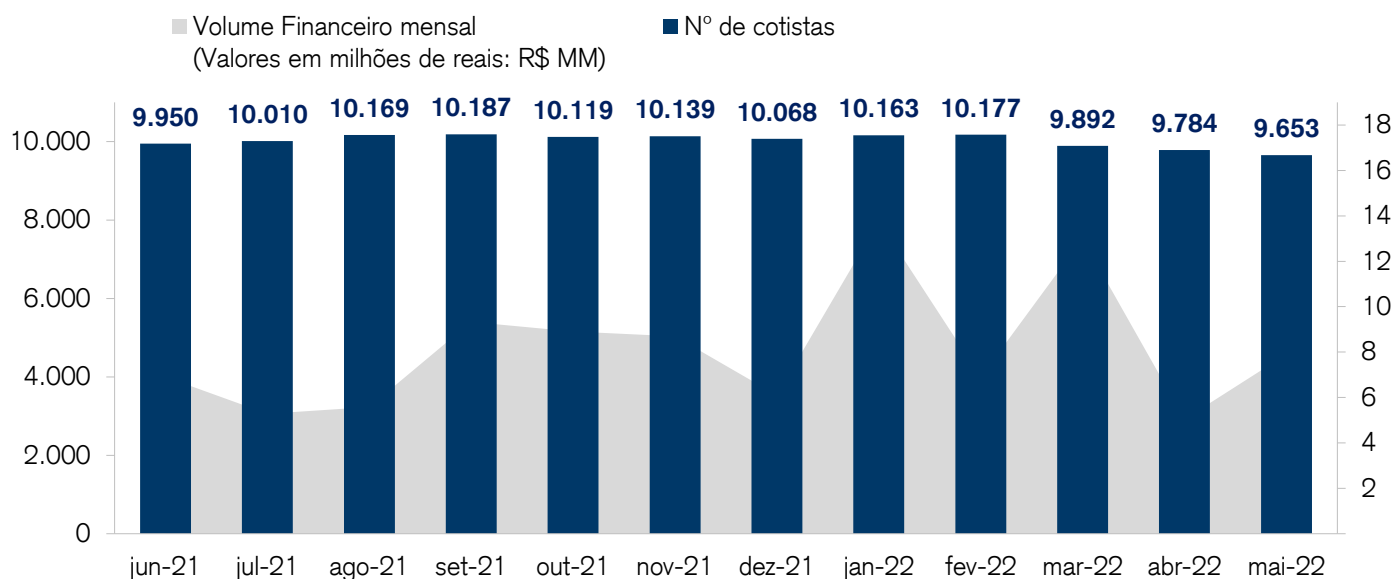
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 ¹	0,8%	10,6%	26,4%	518,6%
IFIX	0,3%	0,6%	0,1%	*
CDI Bruto	1,0%	4,4%	7,9%	161,9%



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: 31/05/2022.

Liquidez

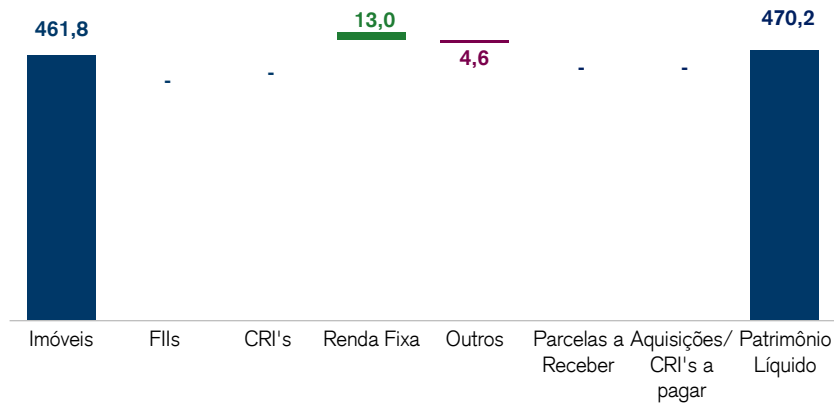
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	7,9	46,6	97,4
Giro	1,77%	10,47%	23,45%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira

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



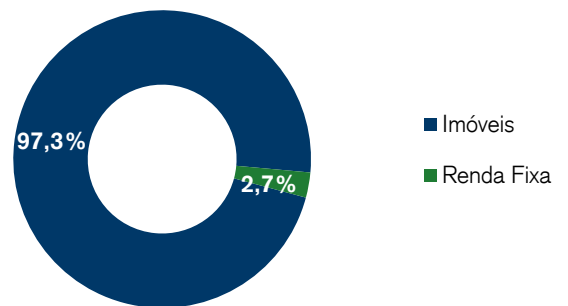
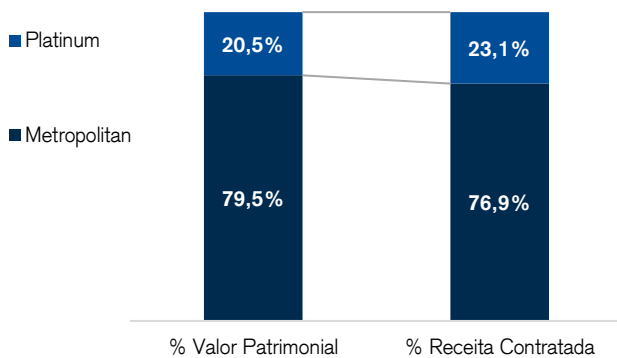
(Valores: R\$ milhões)

Item	Valor (R\$ milhões)
Imóveis	461,8
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	13,0
Outros	(4,6)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	470,2
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	268,21

Fontes: CSHG.

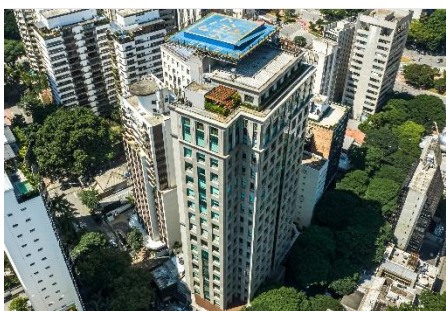
Ativos Imobiliários

Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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



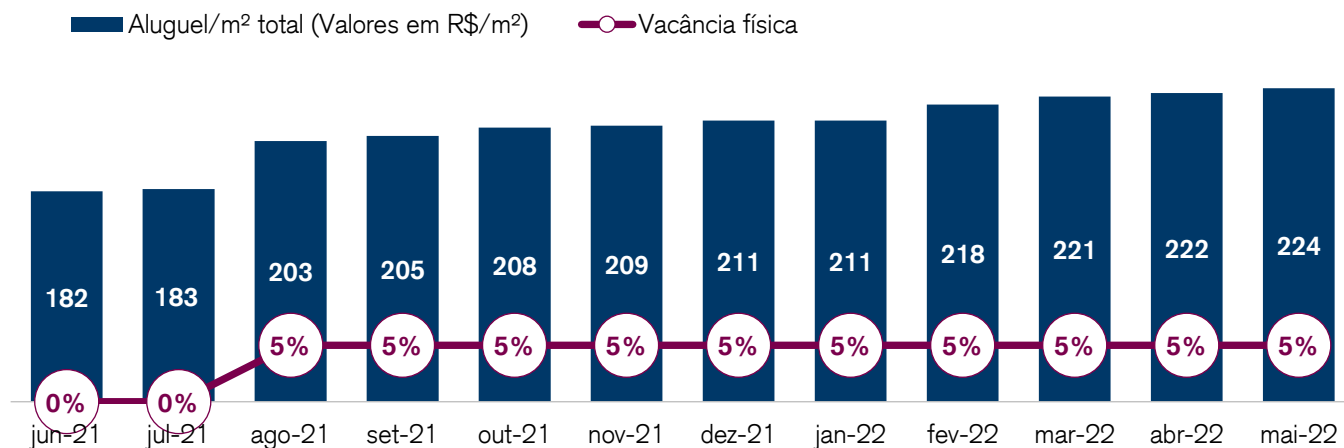
Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



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. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2022 (Database: 31/05/2022).

Radiografia da carteira imobiliária

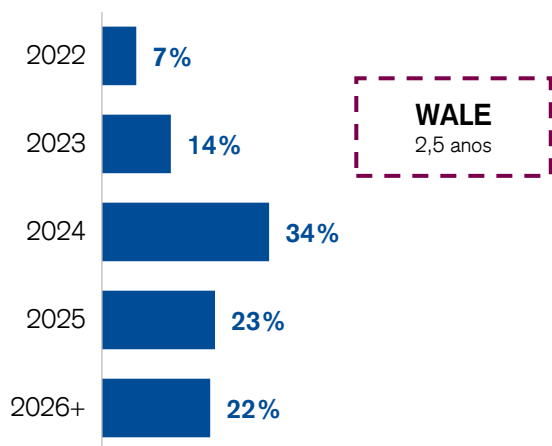
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

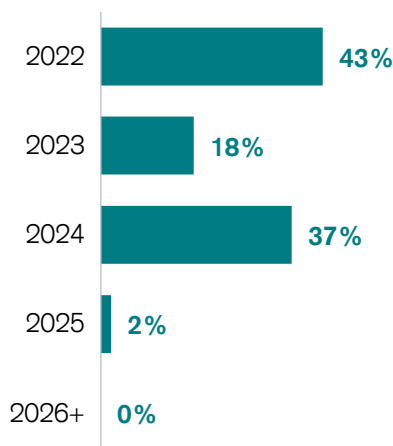
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos

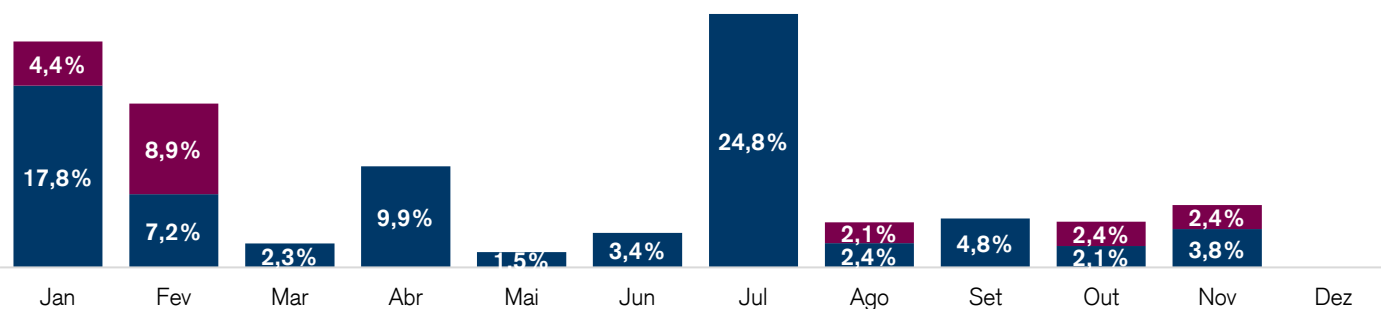
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)

■ IPCA: 20,0%
■ IGP-M: 80,0%



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 – Maio 2022 (Database: 31/05/2022).

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\$ 448.630.852,67

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

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	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).
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.