



CSHG Prime Offices

Dezembro 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

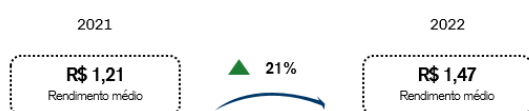
[Cadastre-se](#)

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 263,21	R\$ 299,37	R\$ 461 milhões	8.942	R\$ 1,60 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
12.613m ²	7,29 %	2,9%	0,00 %	0,00 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,94 milhões (R\$ 1,68 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,6 milhões (R\$ 1,50 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,60 por cota, que será pago no dia 13 de janeiro de 2023.

Conforme informado em relatórios anteriores, após o time de gestão reavaliar um aumento nos rendimentos entre os meses de julho e agosto, decidimos estipular um novo patamar de distribuição em R\$ 1,60 por cota, mantendo-o neste mês de dezembro. Para os próximos meses, esse patamar deverá consumir parte do saldo de resultado acumulado até que o resultado recorrente o alcance, algo previsto para ocorrer no primeiro semestre de 2023. Nossa ideia foi linearizar o rendimento de forma a antecipar a renda recorrente futura e durante o ano de 2023 teremos reajustes inflacionários, renovações com aumento de valor e a renda do primeiro andar contribuindo para equalizar a geração de caixa nos patamares atuais distribuídos.



Analisando o **HGPO11** durante o ano de 2022, podemos destacar a manutenção da bem sucedida estratégia de construção de valores de locação em que a gestão conseguiu manter a vacância do Fundo baixa e implementar os ajustes de locação com aumento real, que tiveram amparo tanto na situação do mercado para este tipo de ativo quanto na melhora técnica

conferida pela obra de reforma, que atualizou as áreas comuns e deixou os imóveis ainda mais atrativos aos ocupantes. Em 2022 o Fundo distribuiu uma média de R\$ 1,47/cota, 21% superior à média de 2021 e, caso não haja mudança da distribuição de R\$1,60/cota em 2023, teremos um aumento de 8,8% frente 2022 e 32% se comparado com 2021, porém este número é apenas uma simulação uma vez que não temos como prever o comportamento das locações durante o ano.

Conforme divulgado em Fato Relevante ([link](#)), no dia 4 de janeiro de 2023 recebemos o resultado da consulta formal submetida pela CSHG para a Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“CVM”) acerca da metodologia adotada pela Administradora para apuração dos votos na AGE de Venda dos imóveis (“AGE Venda”). Em sua resposta, a SSE (Superintendência de Supervisão de Securitização) concluiu que os votos recebidos pela Administradora até o início da realização da AGE Venda deveriam ser considerados válidos. Em outras palavras, a área técnica entendeu que não houve irregularidade no cômputo do quórum da AGE Venda, resultado da metodologia adotada pela Administradora, de 32,85% (trinta e dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) de votos contrários e 32,53% (trinta e dois inteiros e cinquenta e três centésimos por cento) de votos favoráveis à ordem do dia.

Desde março de 2022, quando foi convocada a primeira assembleia para tratar do processo de venda dos imóveis, sempre consideramos que o melhor resultado para eventual venda seria a vontade dos cotistas, expressada pelos votos e decisões tomados em assembleia(s). Neste sentido, desde então, envidamos todos os esforços para extrair o maior valor possível desse processo, bem como para reunir todas as informações relevantes para que os cotistas conseguissem votar de forma clara e segura. Com isso, temos plena convicção de que o resultado deste processo seguiu fielmente a vontade da maioria dos cotistas. Dessa forma, continuaremos a conduzir nosso trabalho para extrair o maior valor dos imóveis, sendo que se, em algum momento, for a vontade dos cotistas realizar a venda e posterior liquidação do Fundo, assim o faremos.

2. Comercial

Durante o ano de 2022 o Fundo assinou 13 contratos, sendo 2 distratos e reduções (420 m²), 3 novas locações (1.050m²), 2 renovações, 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.

As negociações de renovação têm evoluído bem e não há sinalização dos locatários em sair do imóvel. Dado o cenário de mercado ainda positivo para aumentos reais nos valores, estamos trabalhando com ajustes superiores à inflação para as renovatórias e duas das três conversas já estão em fase de assinatura, sendo certo que daremos maiores detalhes no próximo relatório quando tivermos os aditivos assinados.

O andar do Ed. Platinum em processo de desocupação já tem um locatário comercialmente fechado e em fase de assinatura de contrato. O valor acordado é de R\$ 320/m², um novo recorde do Fundo em valor para novas locações e uma nova evidência da resiliência e posicionamento dos ativos no mercado. Além do valor, a velocidade com que a locação se deu nos mostra que ainda há uma boa margem para construção de valores no Fundo. Com isso ficamos bastante confiantes em manter a estratégia de aumento de patamares de locação a cada nova transação, buscando encontrar o limite do mercado para o momento – ficando sempre atentos a possíveis movimentos de disrupção, que atualmente nos parecem remotas as chances por termos um novo estoque controlado e uma grande pulverização da ocupação do Fundo. Na prática, um impacto grande de redução nos patamares de locação do Fundo só se daria com uma vacância relevante de curto prazo, cenário que nos parece remoto no curto e médio prazo.

Para o ano de 2023, seguiremos com o objetivo de manutenção da baixa vacância do Fundo e incremento dos aluguéis e, consequentemente, da renda do HGPO11. Também começaremos a receber parte da receita da operação do 1º andar, que aliada a renovações acima da infalção e reajustes dos contratos, devem deixar o fundo numa posição confortável para a manutenção da distribuição atual, sem descartar um novo aumento durante o ano. Com a sobra de caixa da última emissão não dispendida durante a obra avaliaremos novos investimentos que se mostrem necessários a fim de melhorar ainda mais os edifícios.

3. Técnico

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

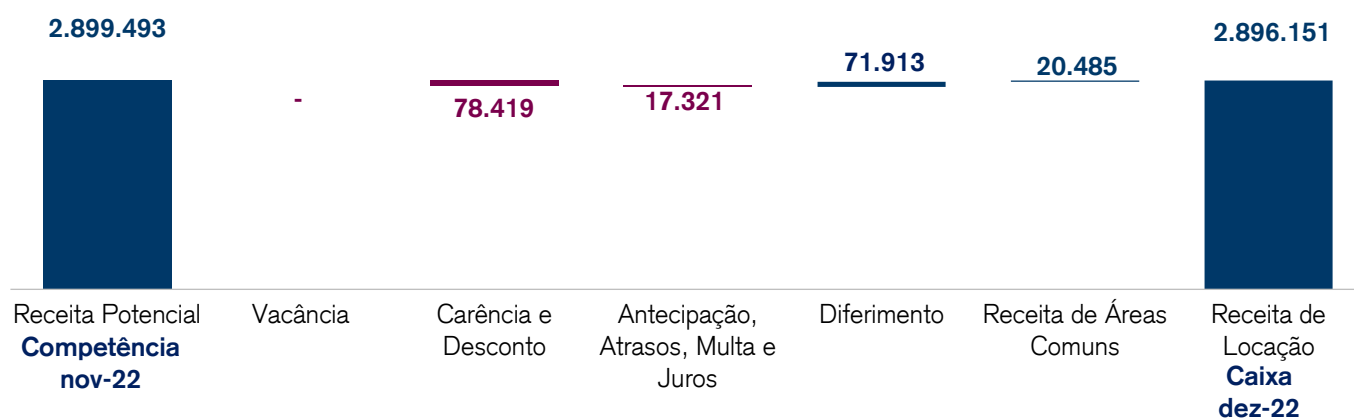
- (i) **Reforma de modernização das áreas comuns:** Dado que a obra foi concluída e que os itens pendentes pela construtora são pequenos reparos em acabamentos, não será mais reportado no relatório gerencial a curva de avanço físico-financeiro dessa obra em específico. O saldo contratual ficará retido até as conclusões dos itens em aberto e, quando da sua liberação, será informado no relatório.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2022	Novembro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	2.896.151	2.927.742	32.479.037	32.479.037
Rendimentos Mobiliários ¹	43.962	36.103	1.022.451	1.022.451
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.940.113	2.963.845	33.501.488	33.501.488
Despesas Imobiliárias ¹	(19.420)	(30.527)	(352.886)	(352.886)
Despesas Operacionais ¹	(286.567)	(286.762)	(3.417.366)	(3.417.366)
Total de Despesas	(305.987)	(317.290)	(3.770.252)	(3.770.252)
Resultado¹	2.634.126	2.646.555	29.731.236	29.731.236
Rendimento anunciado	2.804.891	2.804.891	30.853.803	30.853.803
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

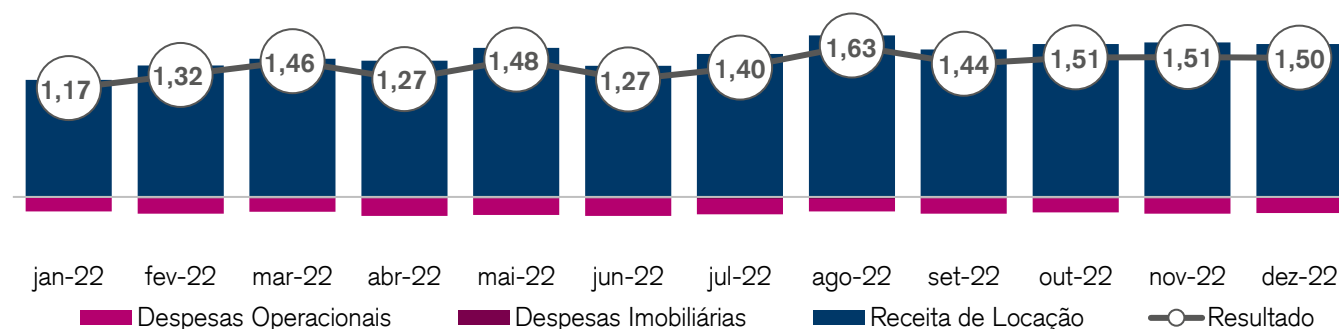
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22
Rendimento distribuído											
1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,50	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
Saldo de resultado acumulado¹											
1,43	1,39	1,51	1,43	1,56	1,48	1,38	1,41	1,25	1,15	1,06	0,97

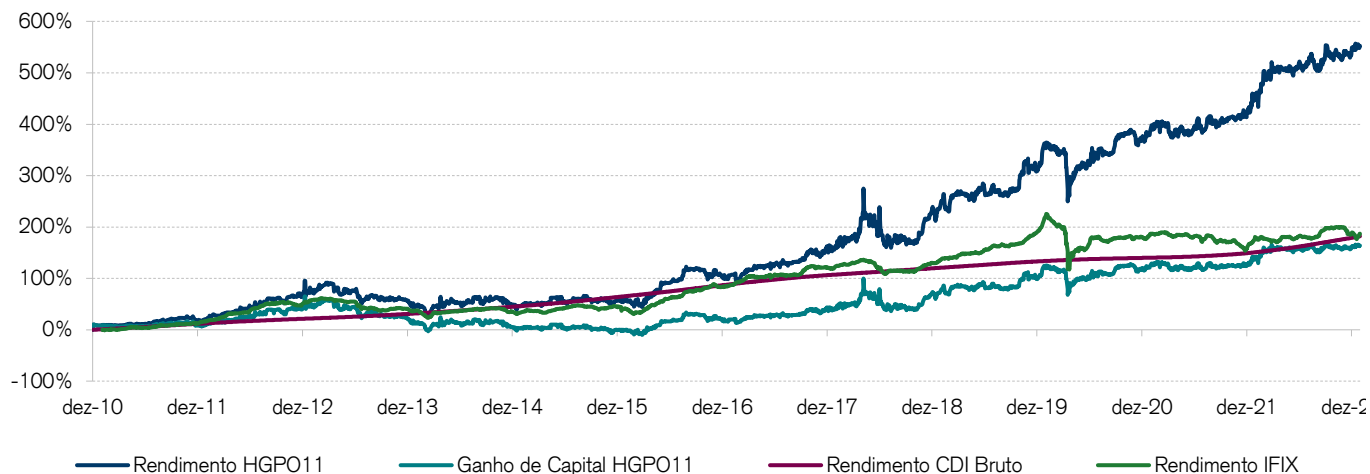


Fontes: CSHG.

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

Rentabilidade

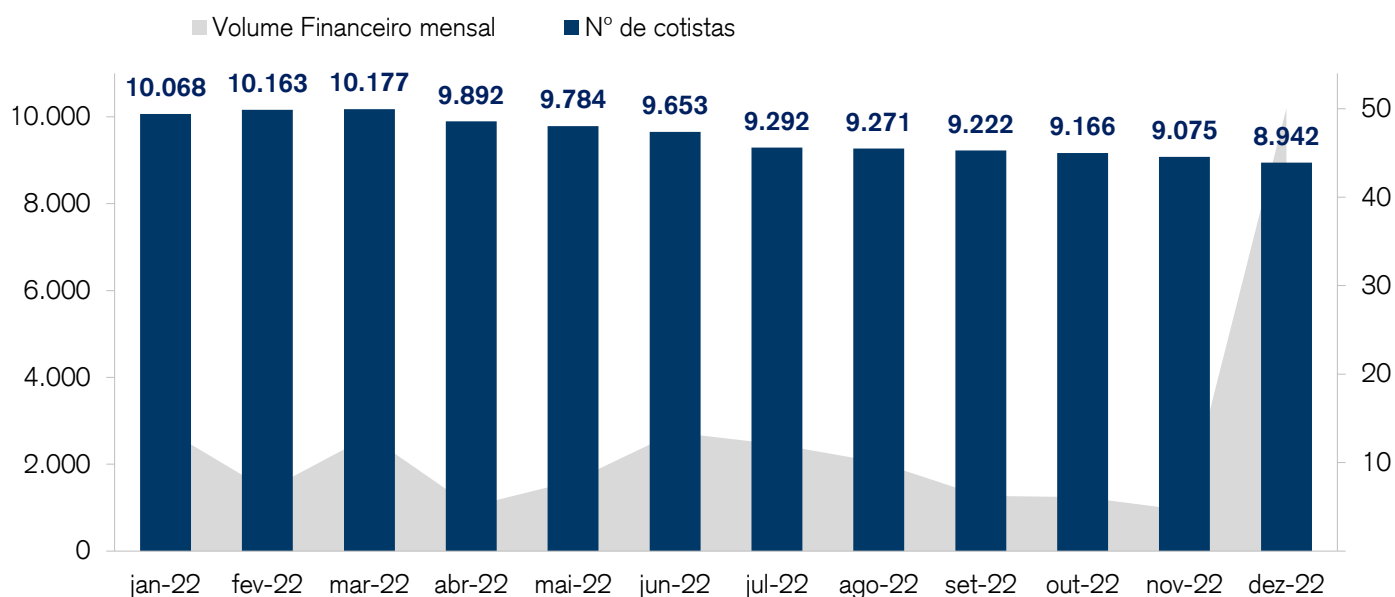
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 ¹	2,9%	16,7%	16,7%	552,4%
IFIX ¹	0,0%	2,2%	2,2%	*
CDI Bruto	1,1%	12,4%	12,4%	182,0%



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: 30/12/2022.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	50,0	149,1	149,1
Giro¹	10,82%	32,98%	32,98%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

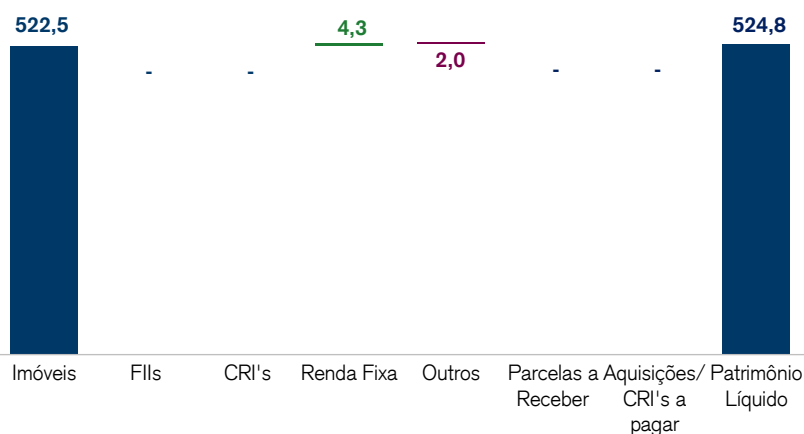


Fontes: Economatica e CSHG.

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. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

Carteira

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

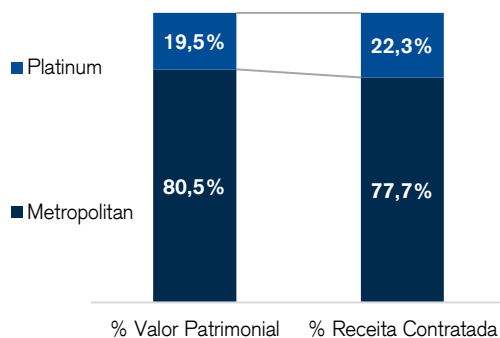


(Valores: R\$ milhões)

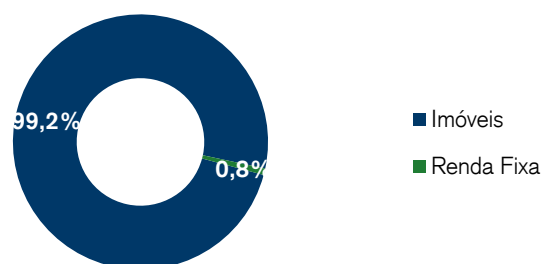
Imóveis	522,5
Fills	-
CRI's	-
Renda Fixa	4,3
Outros	(2,0)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	524,8
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	299,37

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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

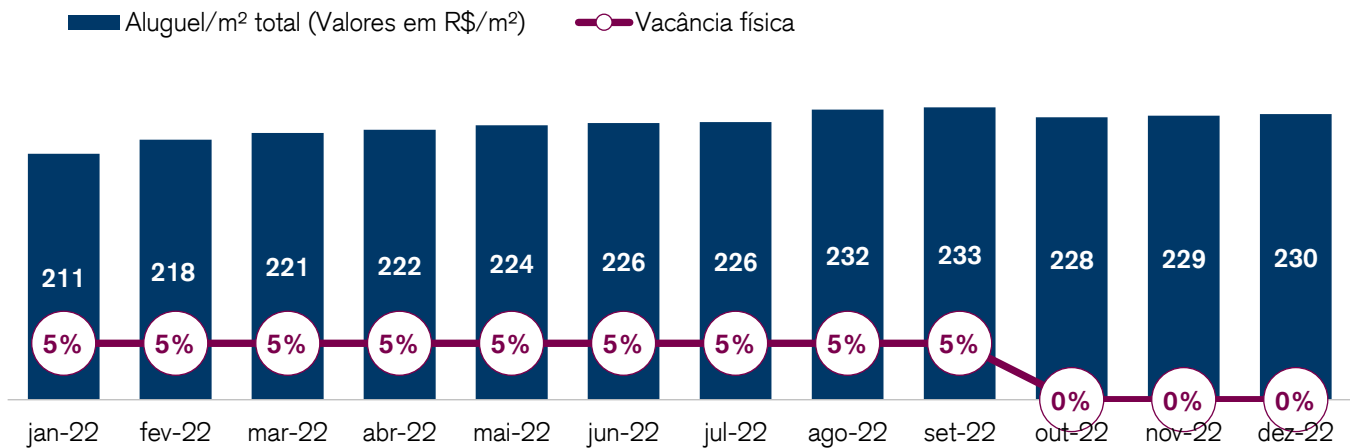


Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



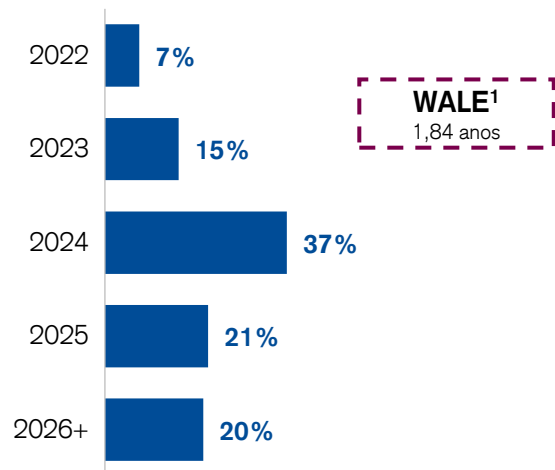
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



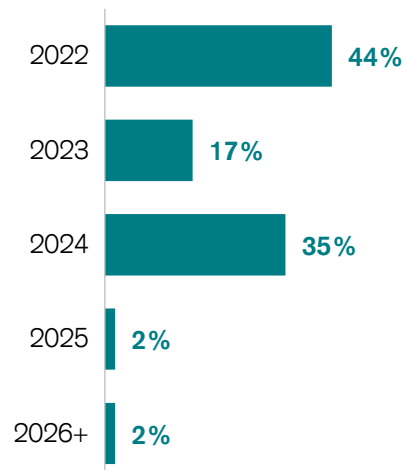
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



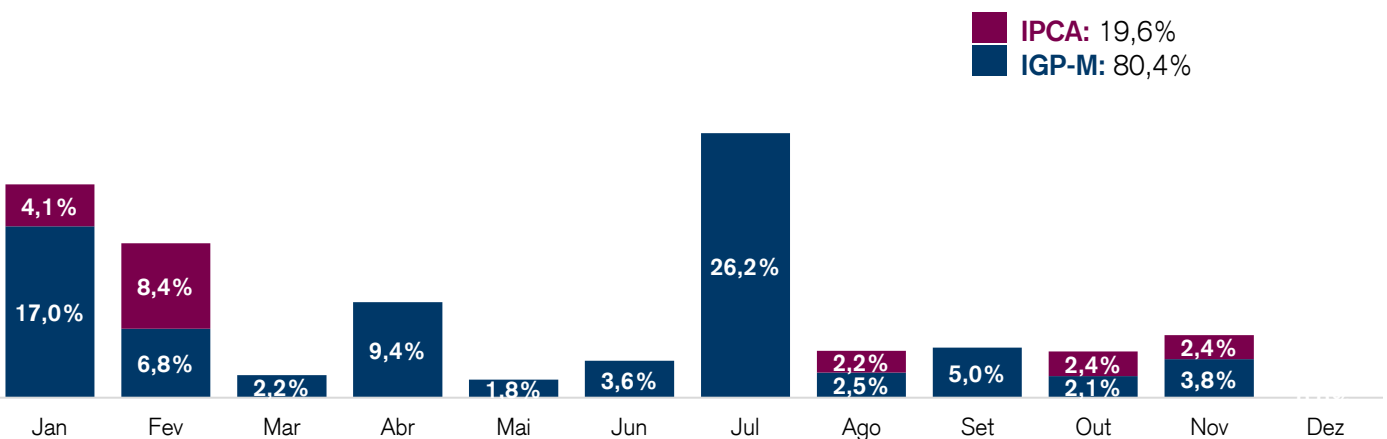
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Quantidade de locatários: 33

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 – Dezembro 2022 (Database: 30/12/2022).

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\$ 475.861.587,40

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 - segmento 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 mês.
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 considerando variação da cota em bolsa e rendimentos distribuídos.
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 aluguéis, aluguéis 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 os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais os aluguéis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.
Seção: Rentabilidade	
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante a divisão dos valores da cota ajustada ou do número do índice em questão no período.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no período.
Giro	Refere a porcentagem de quantas cotas foram negociadas 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 investidores

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.