

# CSHG Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo”, “HGPO11” ou “CSHG Prime Offices FII”)

## Apresentação Anual



CNPJ nº 11.260.134/0001-68  
Abril de 2022

**CREDIT SUISSE**   
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

# Agenda

**1**

**CSHG Prime Offices FII**

**2**

**Mercado de Escritórios Boutique**

**3**

**Relacionamento com Investidor**

**4**

**Técnico**

# Agenda

## 1 CSHG Prime Offices FII

2 Mercado de Escritórios Boutique

3 Relacionamento com Investidor

4 Técnico

# CSHG Prime Offices FII

## Principais Dados



**R\$ 453 milhões**  
Valor de Mercado  
do Fundo<sup>1</sup>

**6,27%**  
*dividend yield*<sup>1</sup>

**2,68%**  
Vacância  
Financeira<sup>1</sup>

**R\$ 258,27**  
Valor da cota a  
mercado<sup>1</sup>

**12.613 m<sup>2</sup>**  
área bruta locável

**R\$ 268,22**  
Valor da cota  
patrimonial<sup>1</sup>

CSHG Prime Offices

**HGPO11**

Quantidade de cotistas	Volume médio diário (mar-22)	Retorno desde início	Retorno 12 M
<b>9.892</b>	<b>R\$ 13 MM</b>	<b>508,1%</b> ou <b>19,4% a.a.</b>	<b>24,2%</b>

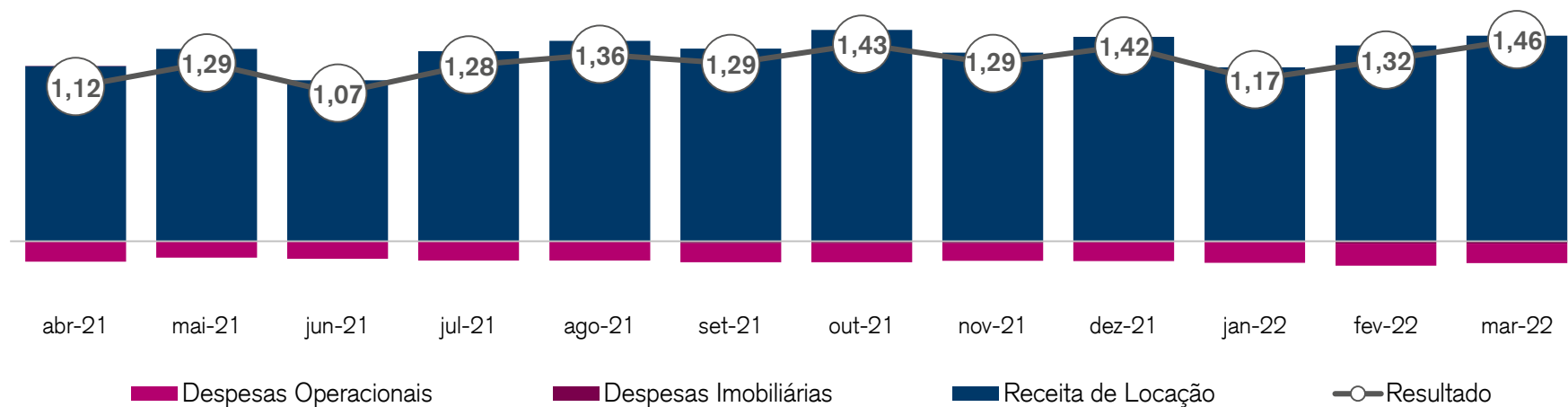
A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

# CSHG Prime Offices FII

## Resultado

**Resultado<sup>1</sup> 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	1,12	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



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.

# CSHG Prime Offices FII

## Rentabilidade e Liquidez

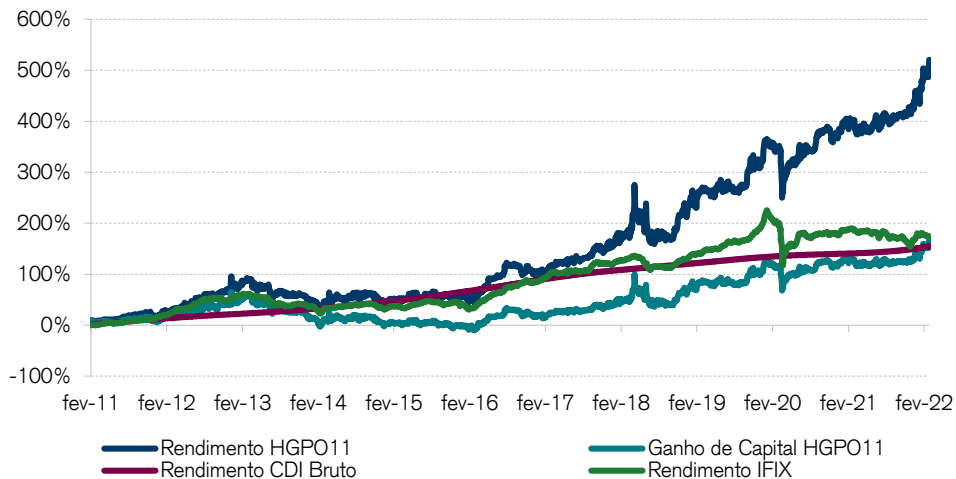
### Tabela de Rentabilidade<sup>1</sup>

	Mar-22	2022	12 Meses	Início
HGPO11	-2,0%	8,7%	24,2%	508,1%
IFIX	1,4%	-0,9%	-2,3%	*
CDI	0,9%	2,5%	6,4%	157,0%

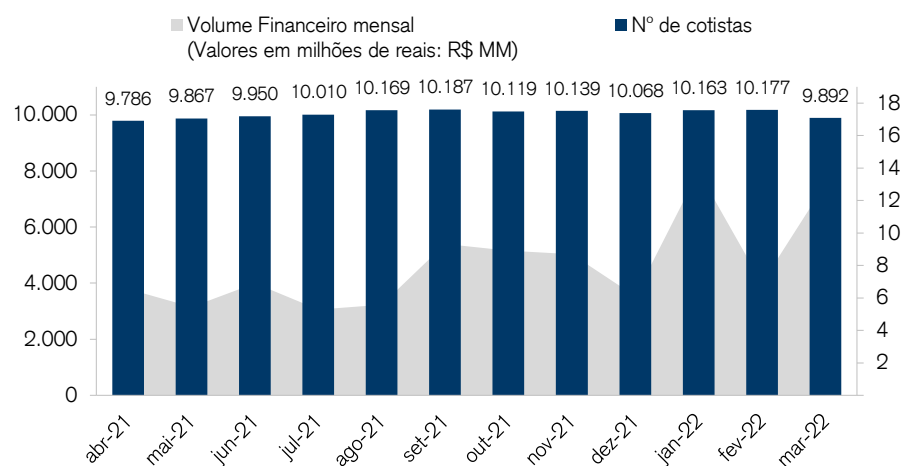
### Tabela de Liquidez

	Mar-22	2022	12 Meses
<b>Volume Financeiro<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	13,0	33,7	96,4
<b>Giro<sup>1</sup></b>	2,89%	7,58%	23,69%

### Gráfico de Resultado por cota R\$



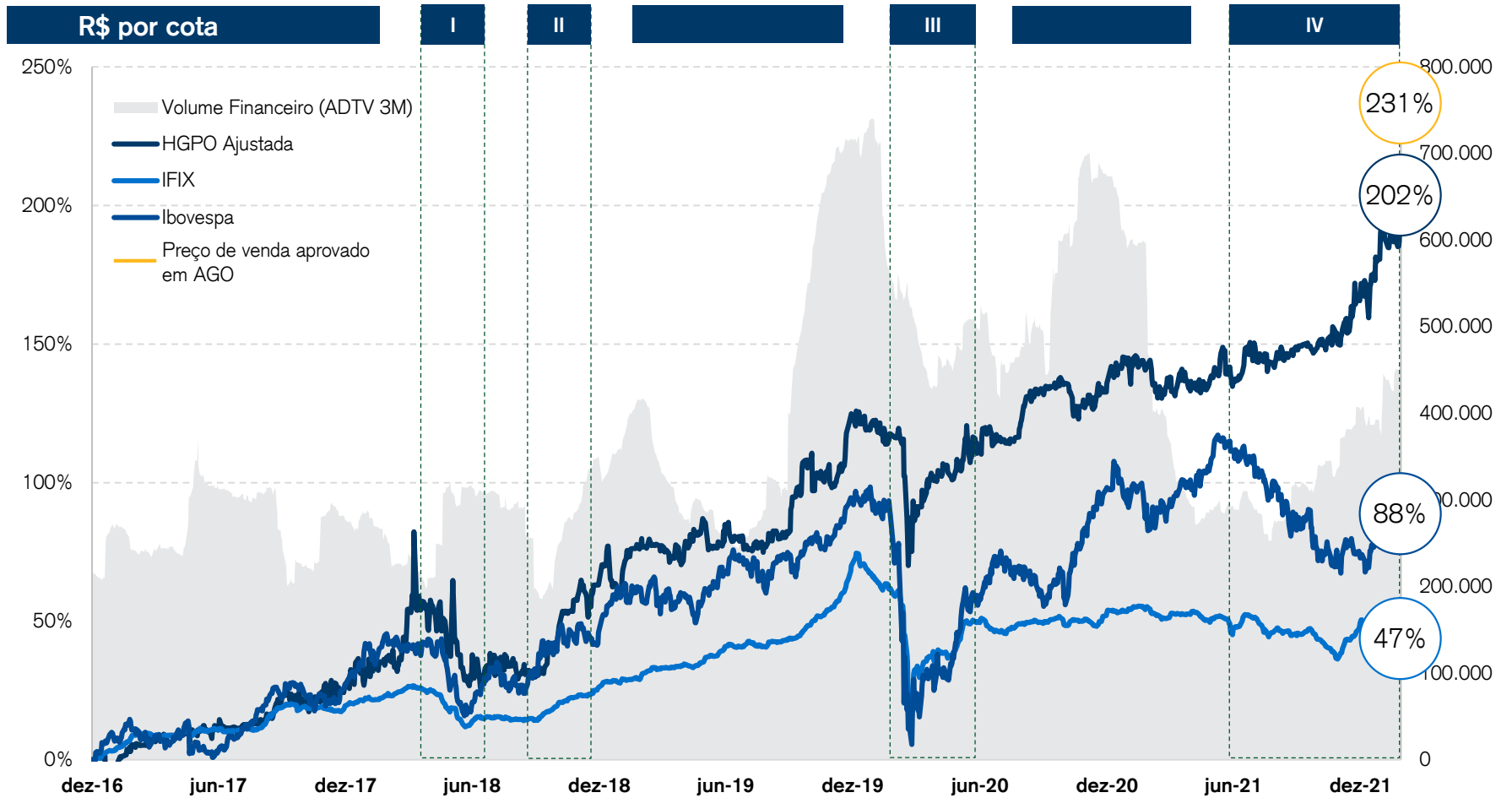
### Gráfico de Liquidez



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.

# CSHG Prime Office FII

## Timeline (5 anos)

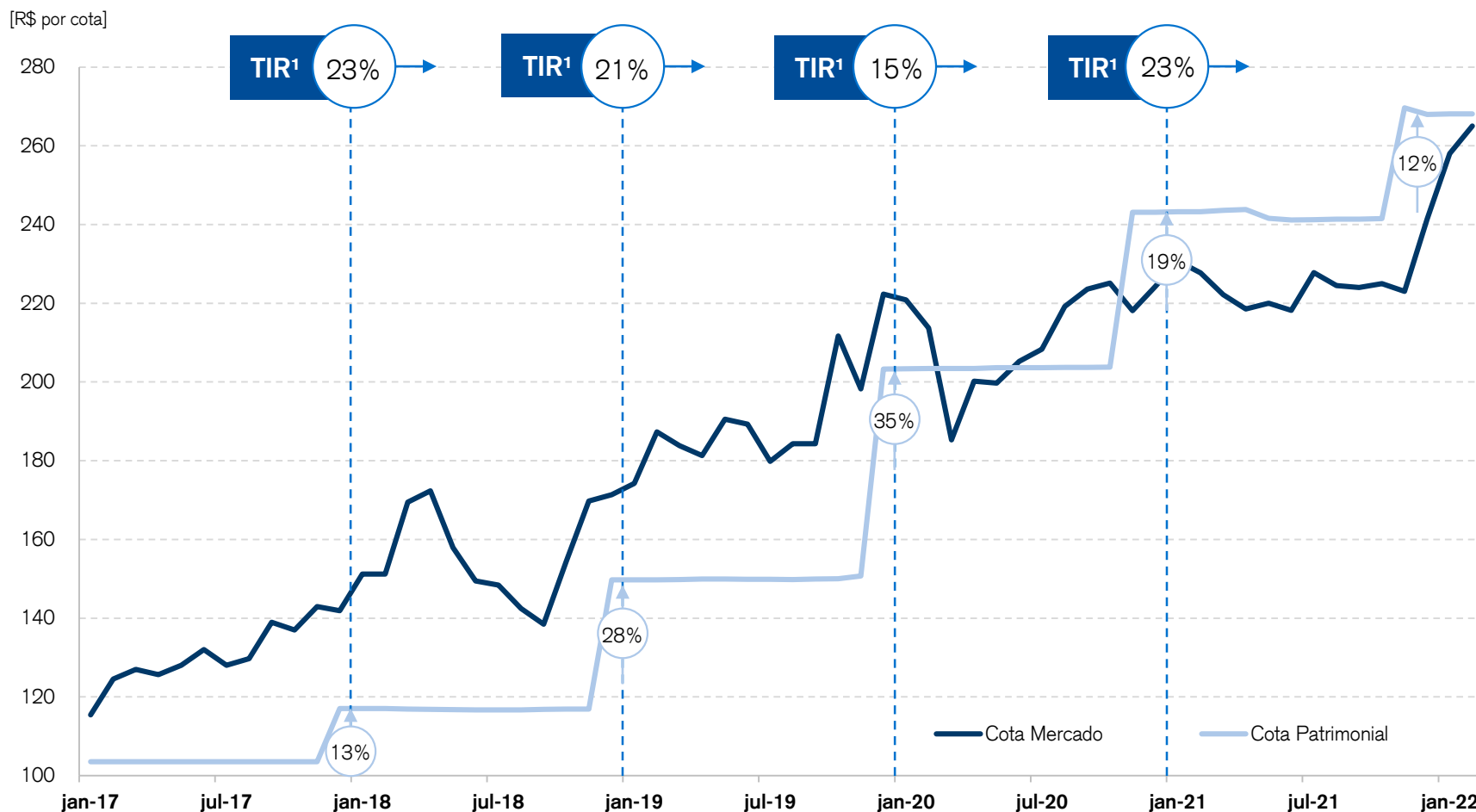


**I Greve dos caminhoneiros II Eleição Bolsonaro III Início COVID-19 no Brasil IV Início de novo ciclo de alta de juros**

# CSHG Prime Office FII

Evolução da cota de mercado, da cota patrimonial e TIR<sup>1</sup> considerando diferentes entradas

## Evolução de 5 anos (TIR<sup>1</sup> ao ano)

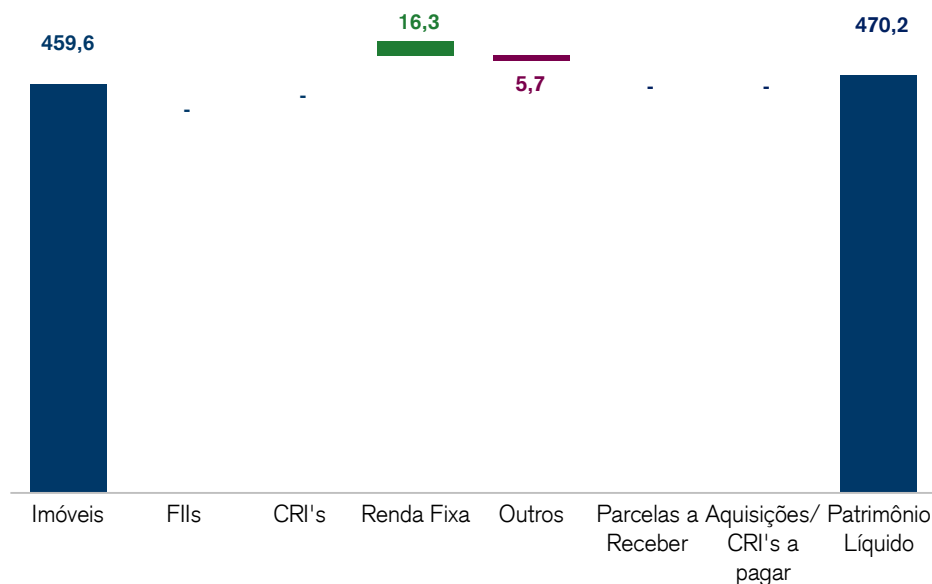


# CSHG Prime Offices FII

## Carteira

### Composição do Patrimônio Líquido

(Valores em R\$ milhões)



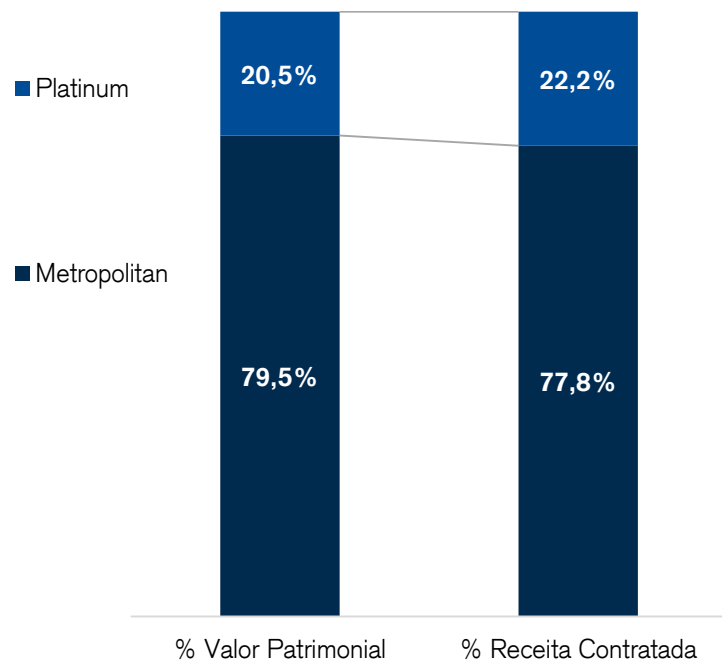
(Valores: R\$ milhões)

<b>Imóveis</b>	<b>459,6</b>
FII's	-
CRI's	-
Caixa	<b>16,3</b>
Outros	<b>(5,7)</b>
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>

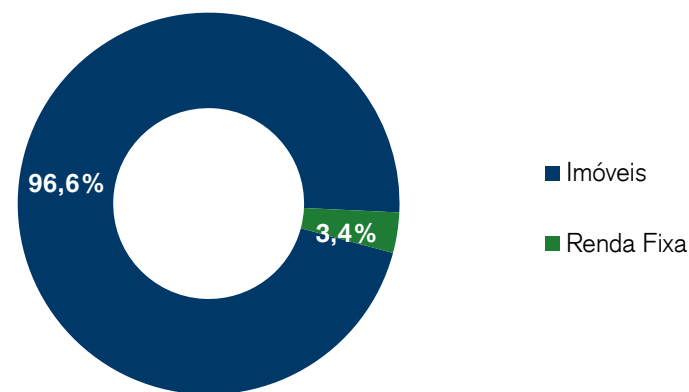
# CSHG Prime Offices FII

## Ativos Imobiliários

### Participação no Fundo (% dos ativos imobiliários)



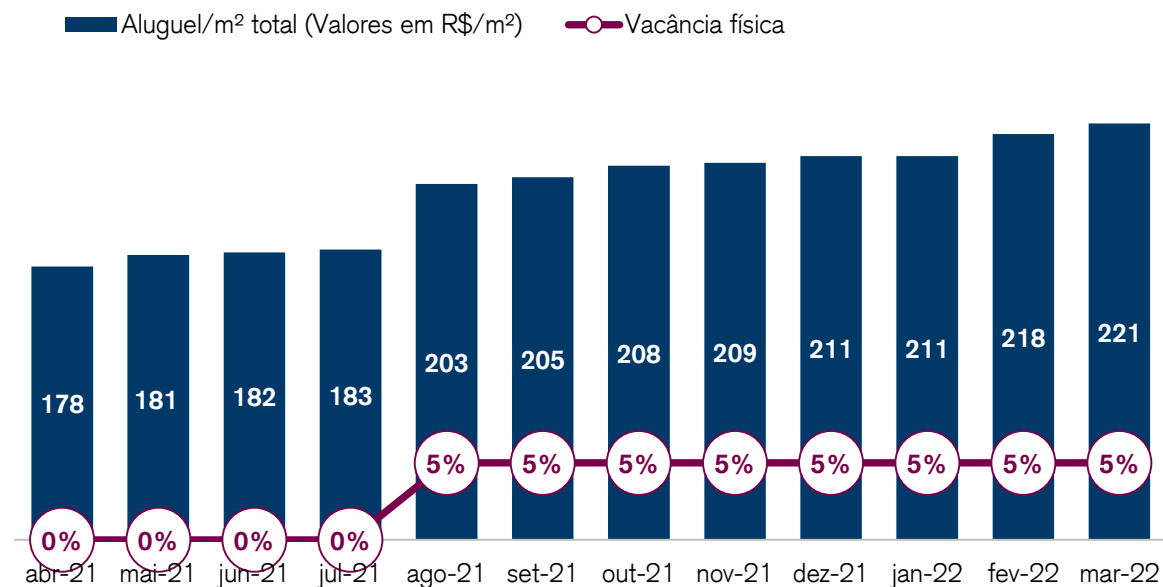
### Classe de Ativos (% Investimentos)



# CSHG Prime Offices FII

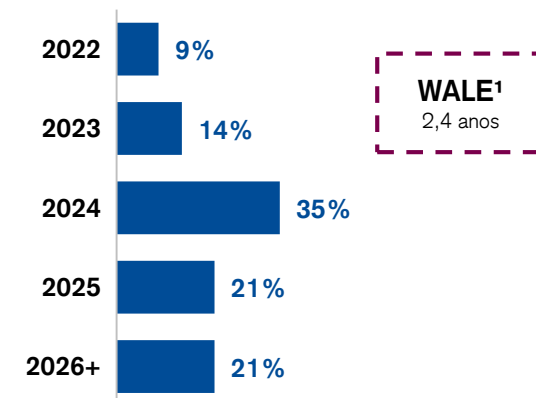
## Radiografia da carteira imobiliária

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



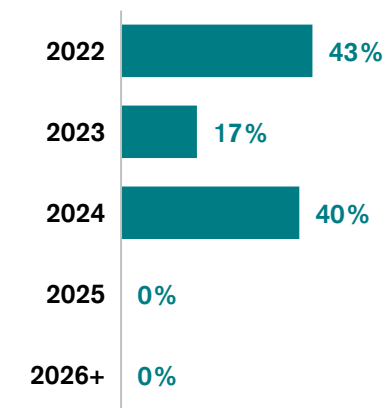
### Vencimento dos contratos

(% da Receita Contratada)

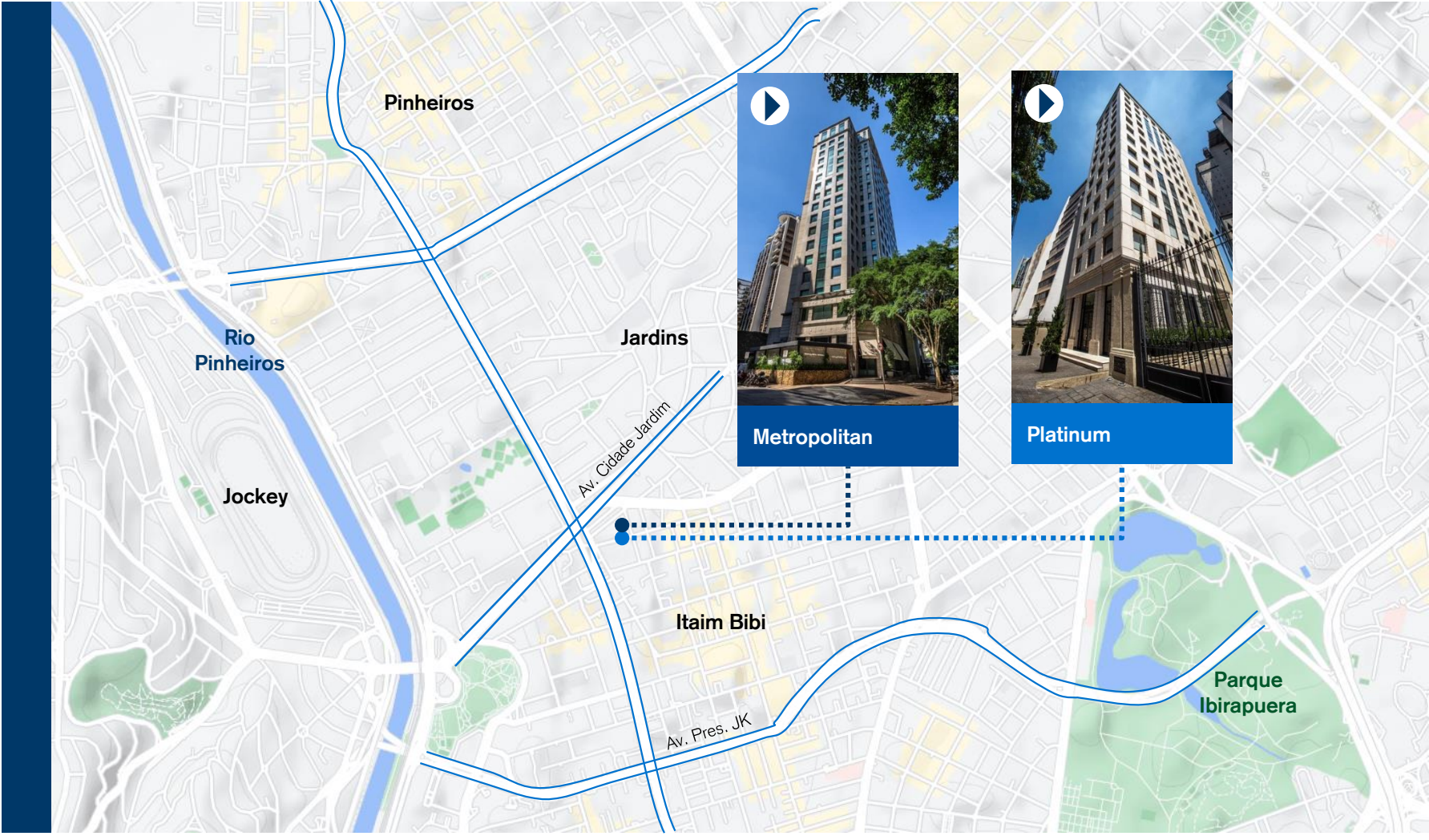


### Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



# CSHG Prime Office FII Ativos



# Agenda

1

CSHG Prime Offices FII

2

**Mercado de Escritórios Boutique**

3

Relacionamento com Investidor

4

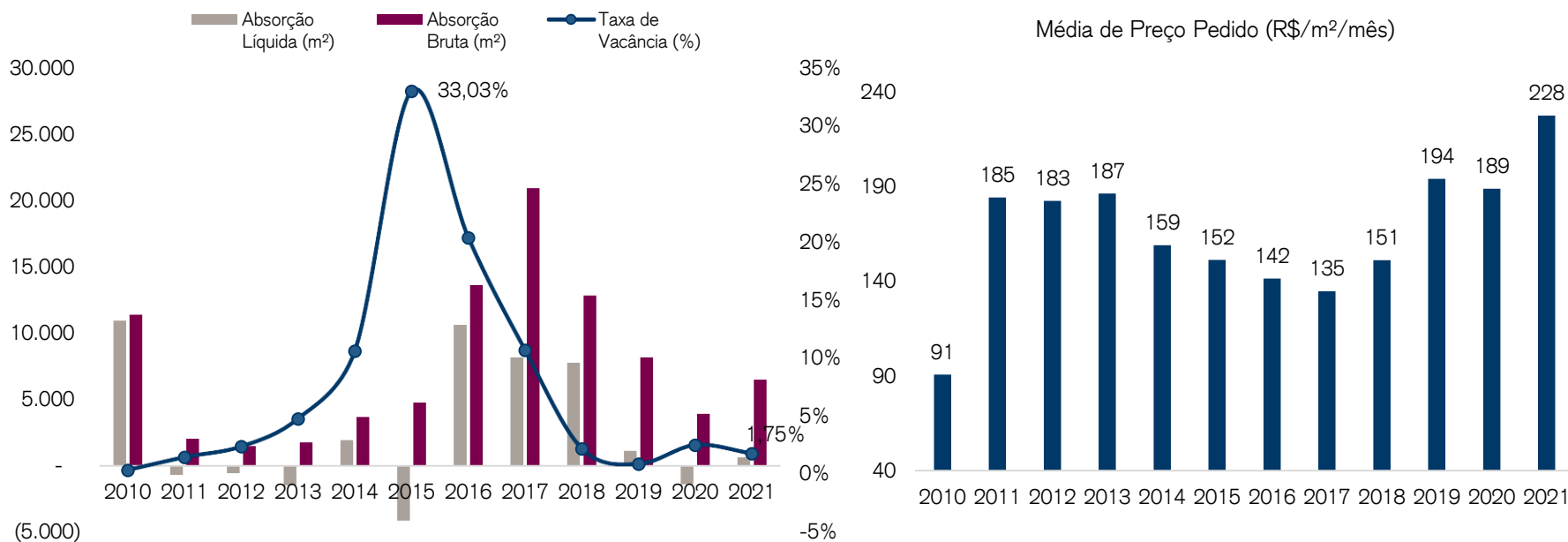
Técnico

# Mercado de Escritórios Boutique

## Estoque, vacância e média de preços

### Indicadores na região do portfólio

Os Edifícios Metropolitan e Platinum estão inseridos em um nicho de edifícios boutique que, de acordo com a nossa perspectiva, é composto por apenas 9 imóveis: Metropolitan e Platinum, detidos pelo fundo, Plaza Iguatemi, San Paolo, HL Faria Lima, Vista Faria Lima, Plaza São Lourenço e Icon Faria Lima, que somam aproximadamente 100.000 m<sup>2</sup> de área locável. O mercado de escritórios boutique encontra-se em um cenário positivo, conforme explícito no gráfico abaixo, em que já recuperou os valores e níveis de vacância do ciclo de alta anterior, cujo ápice foi atingido em 2014 e 2015. Tal situação ocorreu pela combinação de baixa produção de novos ativos com alta procura por este tipo de espaço, medida pelas absorções bruta e líquida, sendo que a primeira mede o total de transações de locação e a segunda a diferença de área ocupada. A grande procura por este tipo de espaço se dá principalmente pelo crescimento do mercado financeiro, que impulsionou a criação de holdings patrimoniais, gestoras de recursos e family offices, inquilinos que buscam espaços mais exclusivos e em regiões nobres, combinada com a escassez de terrenos que torna a construção de novos ativos mais difícil e cara, pressionando os preços de locação. Diante disso, foi possível elevar o valor das locações a patamares entre R\$200 e R\$250 por metro quadrado nas negociações recentes de revisionais e renovação de aluguel, elevando o aluguel médio do fundo de R\$169/m<sup>2</sup> para R\$221/m<sup>2</sup>.



# Mercado de Escritórios Boutique

## Estoque, vacância e média de preços

### Localização Geográfica



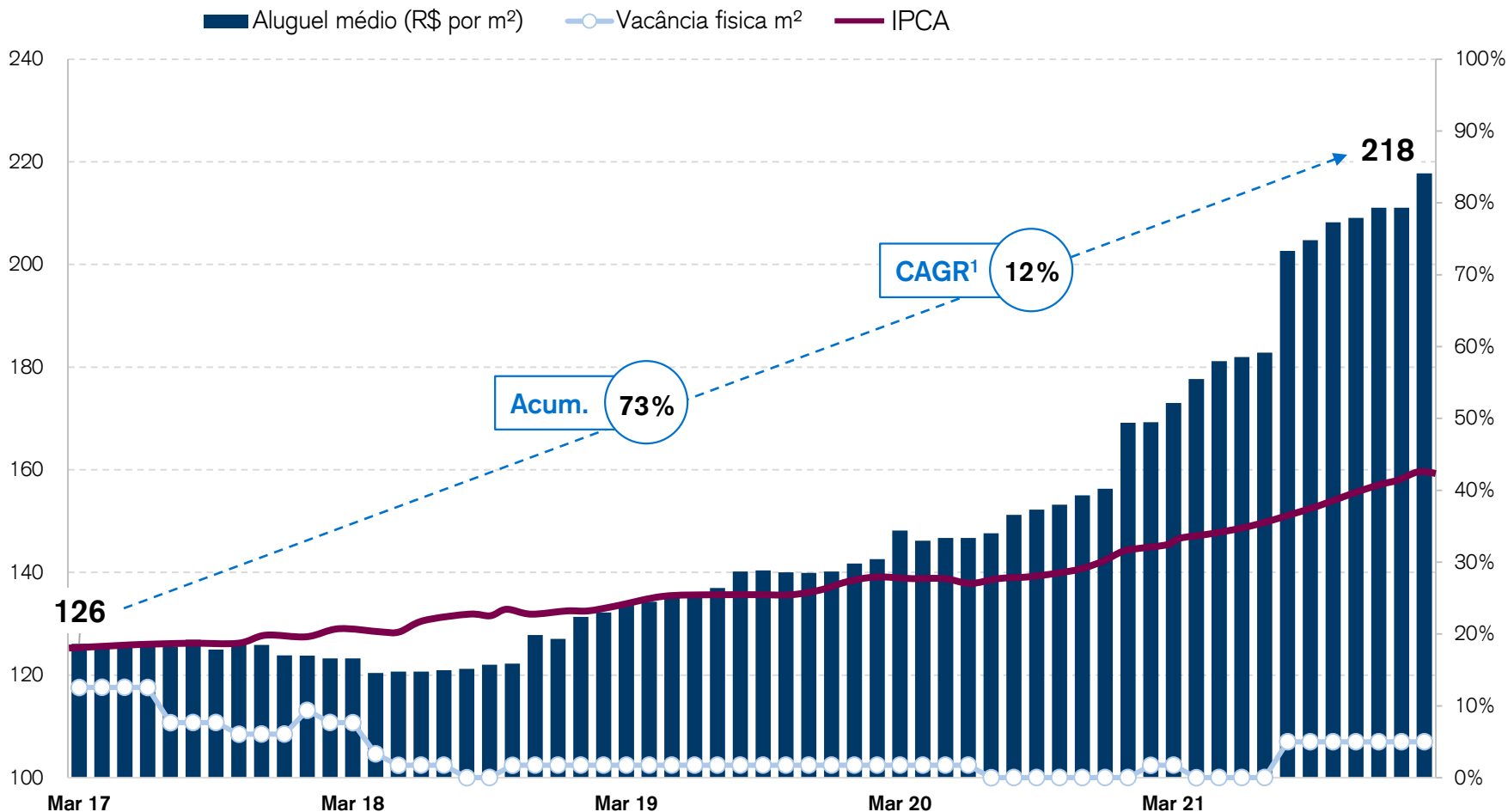
- 1 Plaza São Lourenço**  
7% de Vacância | Área Locável: 8.855m<sup>2</sup>
- 2 San Paolo**  
0% de Vacância | Área Locável: 10.904m<sup>2</sup>
- 3 Plaza Iguatemi**  
0% de Vacância | Área Locável: 20.432m<sup>2</sup>
- 4 Metropolitan e Platinum**  
5% de Vacância | Área Locável: 12.613m<sup>2</sup>

- 5 Icon Faria Lima**  
0% de Vacância | Área Locável: 10.148m<sup>2</sup>
- 6 Spazio Faria Lima**  
0% de Vacância | Área Locável: 14.434m<sup>2</sup>
- 7 HL Faria Lima**  
6% de Vacância | Área Locável: 6.184m<sup>2</sup>
- 8 Vista Faria Lima**  
0% de Vacância | Área Locável: 16.475m<sup>2</sup>

# CSHG Prime Office FII

## Evolução da vacância e do aluguel médio

Evolução de 5 anos (mar/17 até fev/22)



# Agenda

1

CSHG Prime Offices FII

2

Mercado de Escritórios Boutique

3

**Relacionamento com Investidor**

4

Técnico

# Relacionamento com Investidor

## Mailing, logos e comunicação visual

### Novo Mailing

Com intuito de aprimorar o atendimento e facilitar a comunicação, criamos um novo canal destinado exclusivamente ao relacionamento com os investidores. Agora, o contato com a CSHG deverá ser feito através do seguinte mailing: [ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br)

### Logos

O desenvolvimento de logos exclusivos para cada FII têm como propósito melhorar a identidade visual e facilitar o reconhecimento de cada FII, bem como familiarizar os investidores com os empreendimentos imobiliários detidos pelos FIIs. Os logos desenvolvidos possuem um conjunto de elementos que dialogam entre si e que possibilitam a rápida identificação das diferentes estratégias dos FIIs, devido ao uso de ícones (pictogramas) e diferentes cores, conforme pode ser visto abaixo:



### Comunicação Visual

Nos empreendimentos que já compõem o portfólio dos FIIs, bem como nas novas aquisições, estamos avaliando as necessidades de cada ativo, implementando soluções e estratégias de comunicação visual-espacial para que os elementos de identificação e sinalização dos empreendimentos, tais como totens, diretórios, pinturas e painéis em geral, sejam reformulados a partir dos melhores princípios de *wayfinding*<sup>1</sup> e estabeleçam um padrão unificado de identificação visual para os ativos de um mesmo FII, como pode ser visto no exemplo do HGLG Itupeva abaixo.



Com o objetivo de disponibilizar aos cotistas mais informações sobre os ativos imobiliários dos FIIs, a página de cada imóvel no nosso site conta agora com fotos e vídeos que apresentam imagens e características gerais dos empreendimentos. A partir dessas fotos e vídeos é possível observar vistas externas e internas dos imóveis, suas condições de localização, entorno e as principais informações técnicas.



# Agenda

1

CSHG Prime Offices FII

2

Mercado de Escritórios Boutique

3

Relacionamento com Investidor

4

Técnico

# Obras e Melhorias

## Reforma das áreas comuns do Condomínio

### Contexto

Em busca da modernização e melhoria dos edifícios, o Metropolitan e o Platinum estão passando por retrofit completo no térreo e subsolos. Também foi identificada a necessidade da realização de benfeitorias nas áreas comuns dos edifícios para a instalação de amenidades - tais como espaços destinados a reuniões e eventos.

### Principais intervenções

- Melhoria nos acessos aos edifícios, de forma a garantir acessibilidade a todos os usuários;
- Reforma dos subsolos e seus acessos;
- Criação de espaço para auditório e/ou eventos, além de salas de reunião no 1º pavimento;
- Substituição de revestimentos e nova iluminação nos lobbies;
- Modernização das catracas;
- Melhoria no sistema de CFTV<sup>1</sup> e acesso;
- Intervenções na fachada para a consolidação de sua linguagem arquitetônica, incluindo nova iluminação, paisagismo e terraço do Restaurante Parigi.

### Status

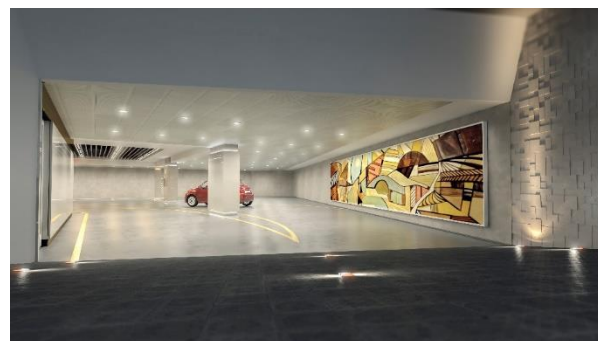
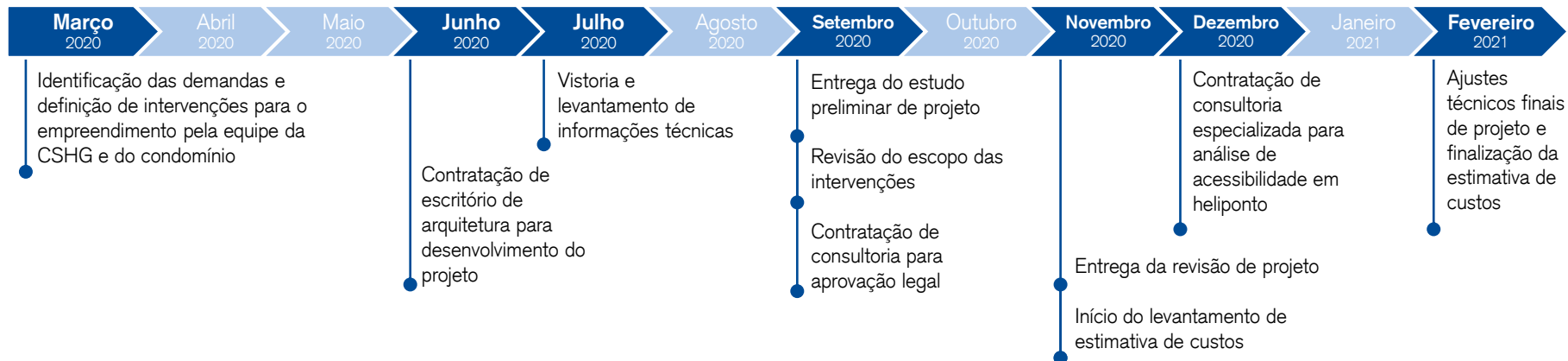
Em andamento, com entrega prevista para Julho de 2022.



As imagens são meramente ilustrativas e não representam fielmente o resultado final

# CSHG Prime Office FII

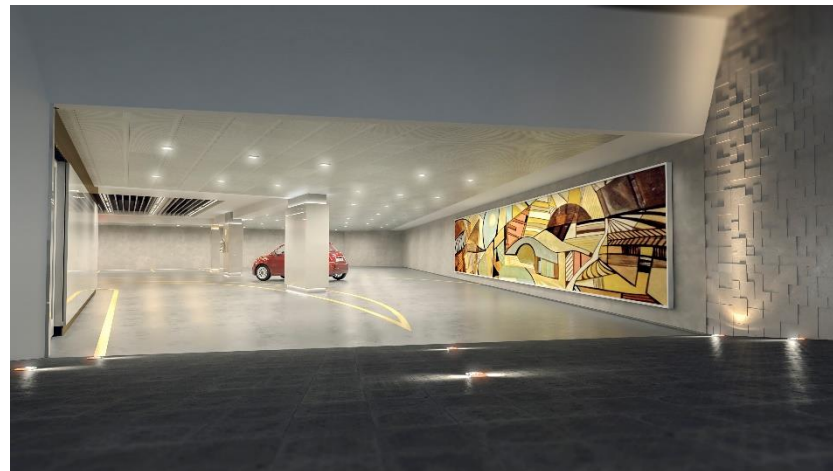
## Timeline – Retrofit



As imagens são meramente ilustrativas e não representam fielmente o resultado final

# Obras e Melhorias

## Reforma das áreas comuns do Condomínio



As imagens são meramente ilustrativas e não representam fielmente o resultado final

# Obras e Melhorias

## Reforma das áreas comuns do Condomínio



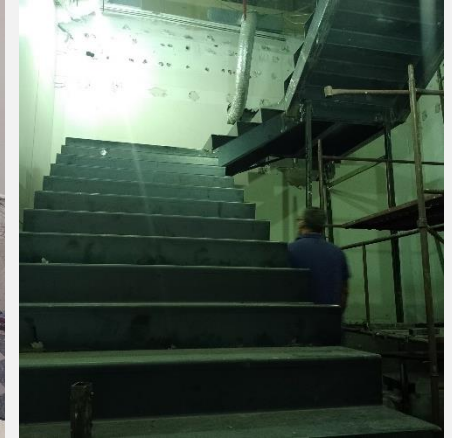
Teste luminotécnico da fachada do Metropolitan



Hall elevadores do 1º Subsolo do Metropolitan



Abertura de escada para circulação direta entre o térreo e o primeiro pavimento do Metropolitan

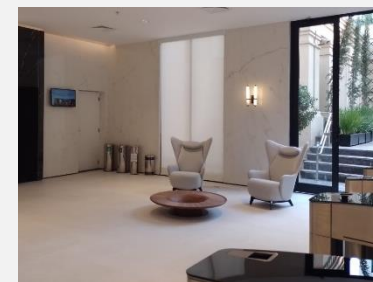
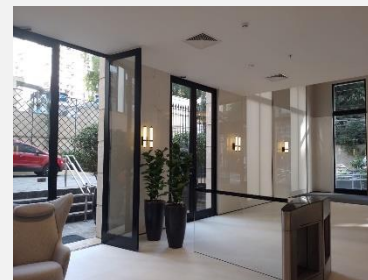
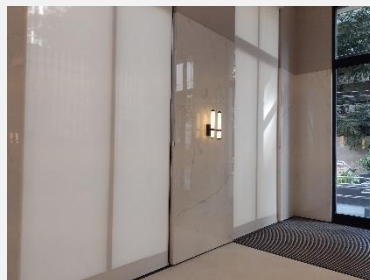
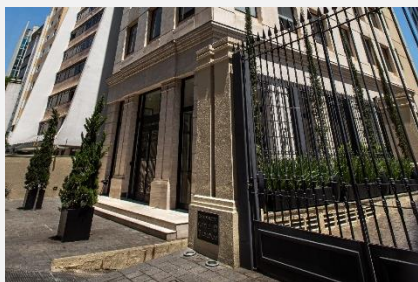


Primeiro pavimento do Metropolitan: espaço para reuniões ou eventos

# Obras e Melhorias

## Reforma das áreas comuns do Condomínio

Primeira frente de obra concluída: **Térreo do Platinum**



**Antes**

**Depois**

Termos		Termos	
<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>Rendimento Mobiliário</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
<b>Absorção Líquida</b>	É a absorção de área bruta locável no mercado menos os novos estoques de área locável no mercado	<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Aluguel médio mensal</b>	É a média da receita contratada por área bruta locável.	<b>Retorno mensal</b>	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).	<b>Saldo de resultado acumulado</b>	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.	<b>Tabela de Rentabilidade</b>	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
<b>Giro</b>	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.	<b>Vacância</b>	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
<b>Receita Contratada</b>	Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.	<b>Vacância financeira</b>	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.	<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>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>Valor de mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<b>CFTV</b>	Sistema de segurança.	<b>Volume financeiro</b>	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no período.
		<b>WALE</b>	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
		<b>TIR</b>	Taxa Interna de Retorno. Representa um indicador de retorno sobre um investimento.
		<b>CAGR</b>	Termo em inglês, representa a taxa de retorno necessária para um investimento crescer do seu saldo inicial para o final.

## CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site: <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>.

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.

### Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar  
São Paulo | SP | Brasil  
04542-000  
[imobiliario.cshg.com.br](http://imobiliario.cshg.com.br)

### Atendimento a clientes

[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br)

### Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100  
[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)

