



# CSHG Prime Offices

## Outubro 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\$ 256,51	R\$ 267,77	R\$ 450 milhões	9.166	R\$ 1,60 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>	7,49 %	-1,5%	0,00 %	0,00 %

## 1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,9 milhões (R\$ 1,67 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,6 milhões (R\$ 1,51 por cota).

Conforme informado em relatórios anteriores, o time de gestão avaliou o aumento dos rendimentos e decidiu estipular um novo patamar de distribuição em R\$ 1,60 por cota. 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.

O rendimento anunciado foi de R\$ 1,60 por cota, que será pago no dia 16 de novembro de 2022.

## 2. Comercial

No mês de outubro assinamos o contrato de locação do espaço do 1º andar que será dedicado à exploração de eventos e reuniões, tanto por locatários do prédio quanto por terceiros, com isso a vacância do Fundo retornou a zero por cento.

Dada a especificidade da operação, as bases comerciais são variáveis de acordo com a performance do centro, em que o Fundo fica com 50% da receita com as locações de espaços, reduzida dos custos de condomínio e IPTU (aproximadamente R\$ 0,02 por cota). Como há um tempo de maturação e investimentos na cozinha, foram concedidos 3 meses de carência para estes repasses, ou seja, o Fundo receberá os repasses apenas a partir de fevereiro de 2023, referentes a janeiro. O operador do espaço é um grande nome do ramo e com forte atuação na região, chamado Grupo Trio, possuindo outros 5 espaços com perfis distintos, o que agrega para a força comercial para performar rapidamente o centro.

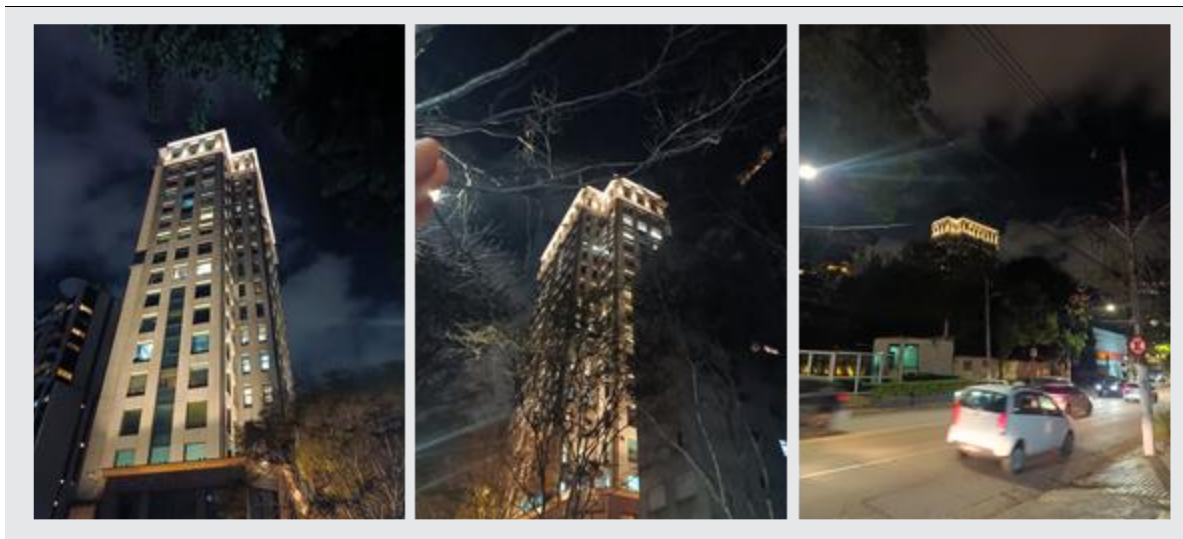
Nos gráficos presente desse relatório, foi utilizado um aluguel nominal esperado para essa locação que, naturalmente pelo perfil da locação, diminuiu o aluguel por m<sup>2</sup> médio do Fundo para R\$ 228 por m<sup>2</sup>.

Por fim, seguimos já trabalhando a locação de um andar do Ed. Platinum que está cumprindo aviso prévio, com preço pedido de R\$ 320,00/m<sup>2</sup> (40% acima do aluguel médio por m<sup>2</sup> do Fundo hoje), e que já tem recebido alguns interessados.

## 3. Técnico

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

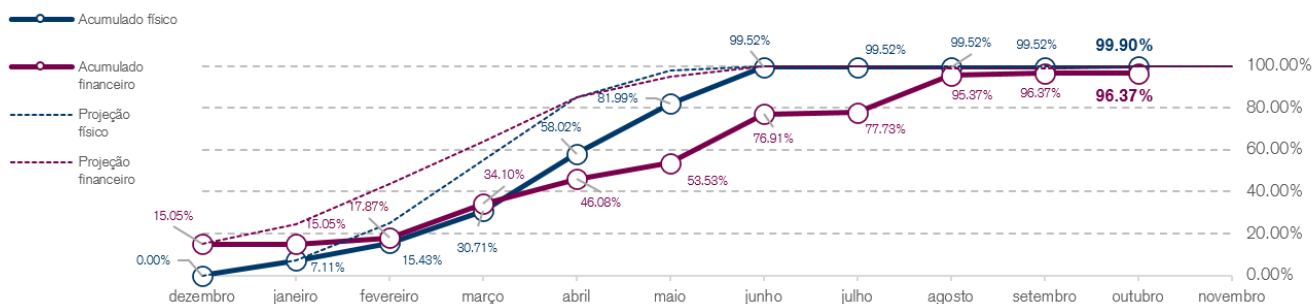
- (i) **Reforma de modernização das áreas comuns:** Em outubro foi realizada a conclusão da iluminação do coroamento da fachada do edifício Metropolitan, com isso, foi possível realizar a última medição da obra já que esse era o último item relevante do contrato de empreitada. Aferiu-se que ocorreu um abatimento de R\$ 53,819.20 no valor total do contrato devido às mudanças de escopo que foram solicitadas ao longo da obra, portanto, o valor do contrato passou de R\$ 16,550,000.00 para R\$ 16,496,180.81. Em novembro está previsto o desembolso do pagamento dessa última medição no valor de R\$ 110,554.58 referente a liberação do coroamento da fachada e outros itens menores realizados *in loco*. Além disso, prevê-se ainda o pagamento do saldo de retenção do contrato no valor de R\$ 488,739.75, porém, este item está atrelado ao aceite do checklist final de pendências da obra a ser validado pela gerenciadora responsável que está acompanhando o tema.



Ano	2021		2022										Total
Mês	dezembro	janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	
Avanço físico mensal	0.00%	7.11%	8.32%	15.28%	27.31%	23.97%	17.53%	0.00%	0.00%	0.00%	0.38%	0.10%	<b>100%</b>
<b>Acumulado físico</b>	0.00%	7.11%	15.43%	30.71%	58.02%	81.99%	99.52%	99.52%	99.52%	99.52%	99.90%	100.00%	
Avanço financeiro mensal	15.05%	0.00%	2.82%	16.23%	11.99%	7.44%	23.39%	0.82%	17.64%	0.99%	0.00%	3.63%	<b>100.00%</b>
<b>Acumulado financeiro</b>	15.05%	15.05%	17.87%	34.10%	46.08%	53.53%	76.91%	77.73%	95.37%	96.37%	96.37%	100.00%	
<b>Desembolso</b> (R\$ em milhões)	2.483	0.000	0.465	2.677	1.977	1.228	3.858	0.135	2.910	0.164	0.000	0.599	<b>16.50</b>
	realizado											previsto	

Fonte: CSHG

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



Fonte: CSHG

Nota: Os valores informados na curva de desembolso e de previsão correspondem apenas ao contrato específico de empreitada estabelecido para essa reforma e não corresponde aos custos totais que o fundo possa ter de outras obras, manutenções ou despesas técnicas diversas

#### 4. Relação com Investidores

Em 25 de outubro de 2022, ocorreu a assembleia geral extraordinária (AGE) para tratar da venda da totalidade dos imóveis (Metropolitan e Platinum) e posterior liquidação do Fundo. Como resultado da votação, foi decidido não aceitar a proposta de venda (e conseqüentemente a liquidação), de forma que o Fundo continuará com suas operações normalmente, incluindo fluxo mensal de anúncio e pagamento de rendimentos. A íntegra da ata pode ser acessada através do [link](#).

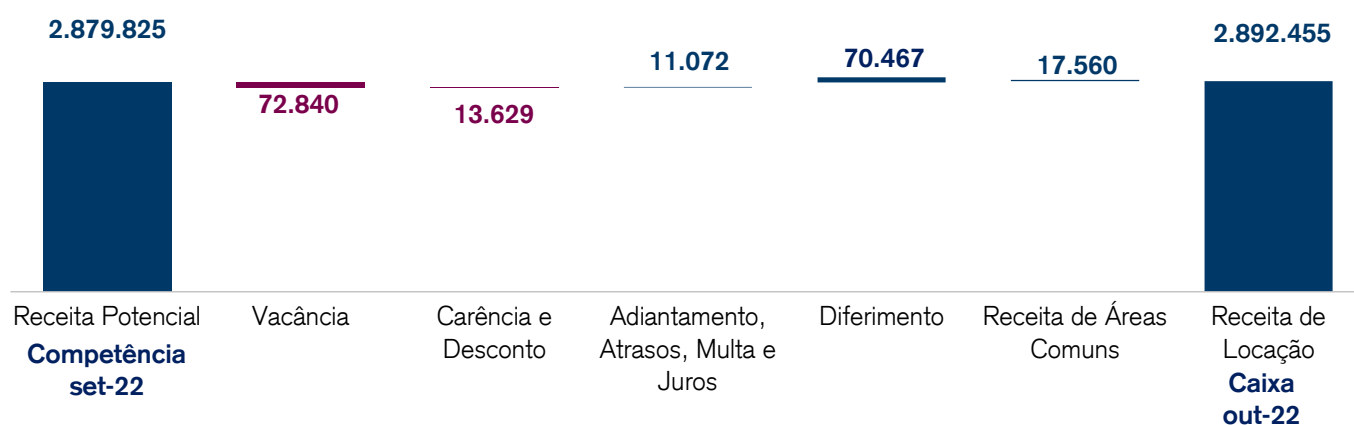
Em função de divergências quanto ao critério de apuração de votos, foi consensuado na AGE que a Administradora realizaria uma consulta à CVM para dirimir tais dúvidas. Deste modo, a consulta foi protocolada no dia 31 de outubro de 2022 e, além disso, foi solicitada autorização para divulgação do seu teor e resposta, assim que proferida pela CVM. Comunicaremos ao mercado tão logo recebamos a resposta da CVM, sem data prevista para ocorrer.

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Outubro de 2022	Setembro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	2.892.455	2.789.684	26.655.144	31.659.633
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	40.385	47.390	944.418	1.193.436
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.932.840</b>	<b>2.837.074</b>	<b>27.599.562</b>	<b>32.853.068</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(29.965)	(34.587)	(302.939)	(348.248)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(260.961)	(283.842)	(2.844.036)	(3.304.366)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(290.926)</b>	<b>(318.428)</b>	<b>(3.146.976)</b>	<b>(3.652.614)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>2.641.914</b>	<b>2.518.646</b>	<b>24.452.586</b>	<b>29.200.454</b>
Rendimento anunciado	2.804.891	2.804.891	25.244.021	29.977.275
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

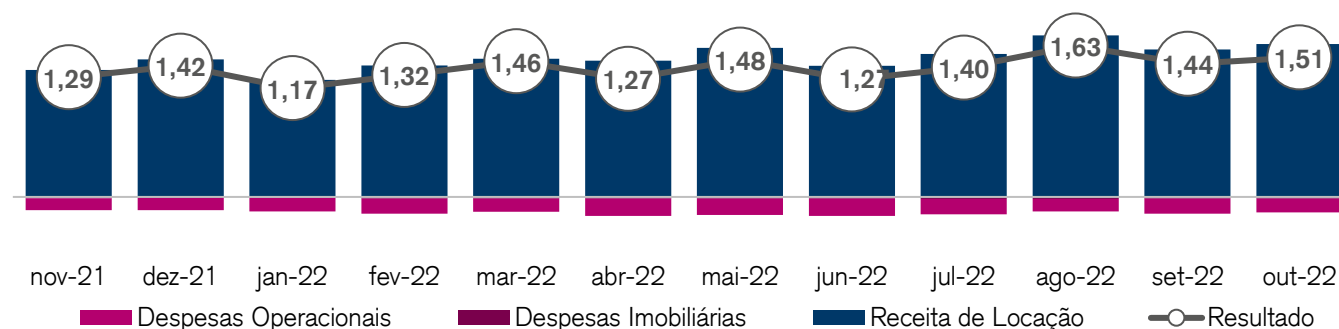
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Nov-21	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22
<b>Rendimento distribuído</b>											
1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,50	1,60	1,60	1,60
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
1,54	1,61	1,43	1,39	1,51	1,43	1,56	1,48	1,38	1,41	1,25	1,15

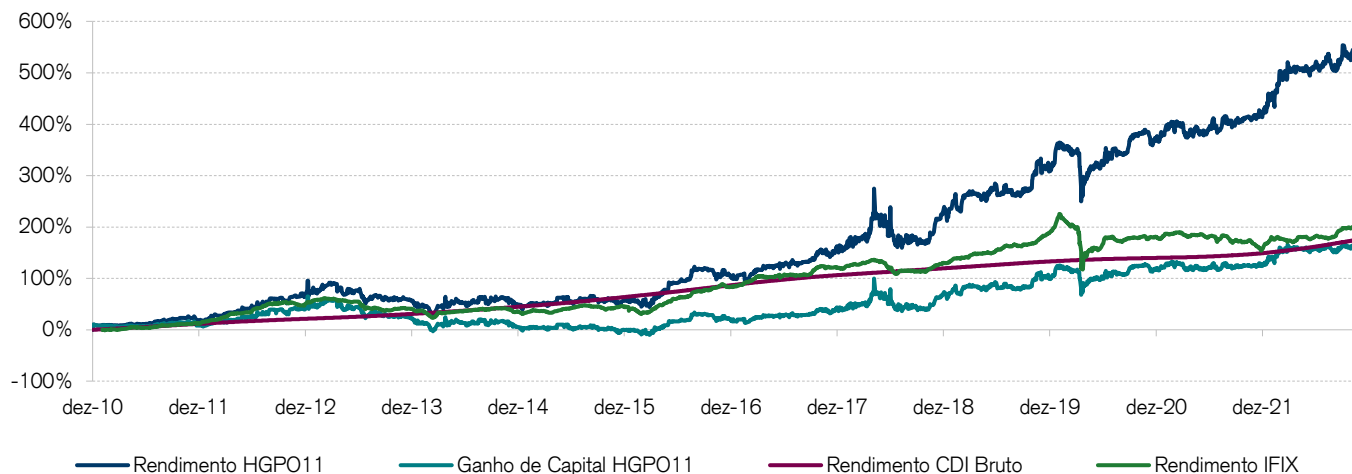


Fontes: CSHG.

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 – Outubro 2022 (Database: 31/10/2022).

## Rentabilidade

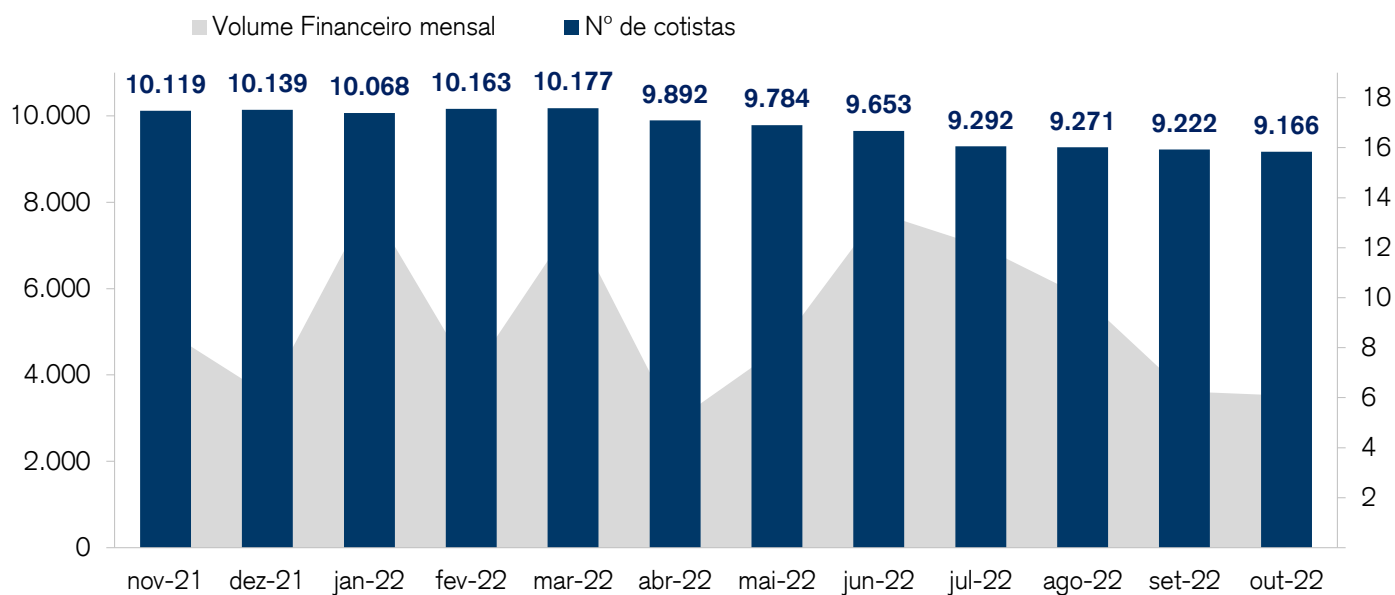
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 <sup>1</sup>	-1,5%	12,3%	21,9%	527,9%
IFIX	0,0%	6,7%	11,8%	*
CDI Bruto	1,0%	10,1%	11,5%	176,1%



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: 31/10/2022.

## Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	6,1	94,5	109,3
<b>Giro</b>	1,34%	21,13%	24,85%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%

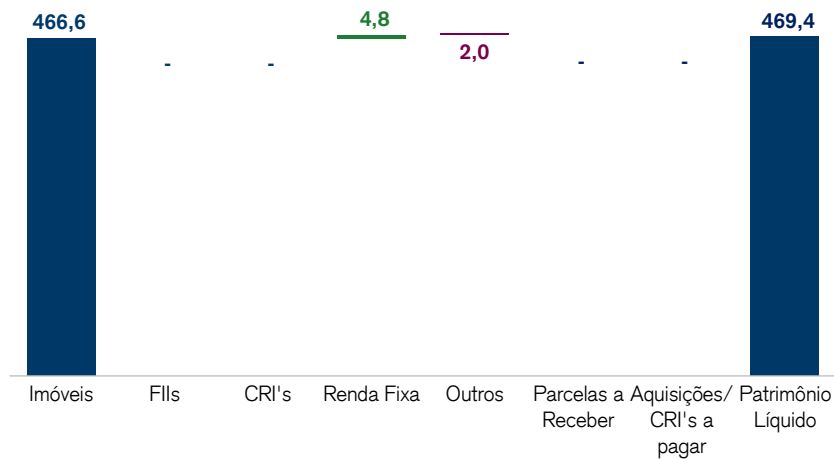


Fontes: Economática e CSHG.

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 – Outubro 2022 (Database: 31/10/2022).

## Carteira

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

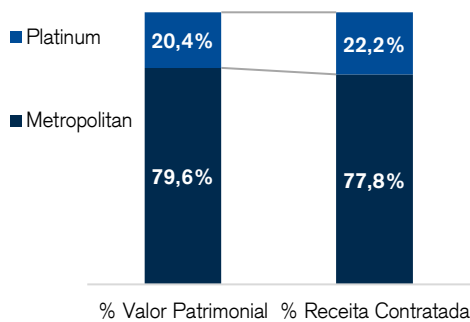


(Valores: R\$ milhões)

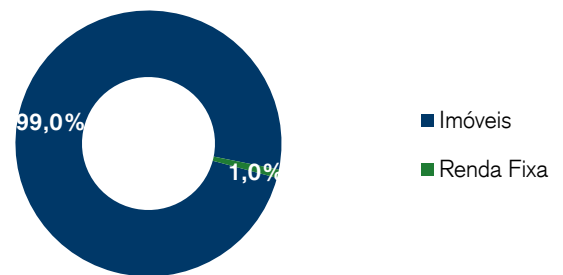
Item	Valor (R\$ milhões)
<b>Imóveis</b>	<b>466,6</b>
FIs	-
CRI's	-
Renda Fixa	4,8
Outros	(2,0)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>469,4</b>
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	<b>267,77</b>

Fontes: CSHG.

### Ativos Imobiliários

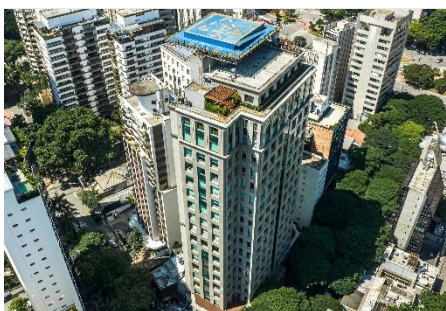


### Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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



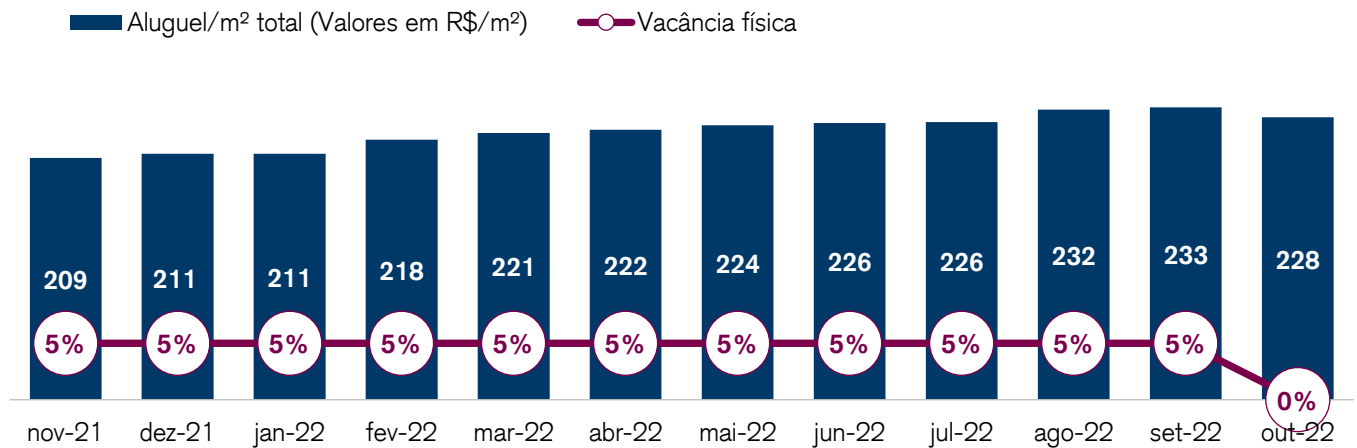
### Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



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 – Outubro 2022 (Database: 31/10/2022).

# Radiografia da carteira imobiliária

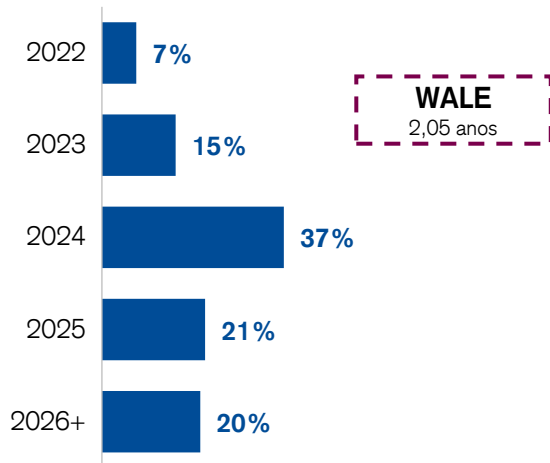
## Evolução da vacância física e do aluguel médio<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fontes: CSHG.

### Vencimento dos contratos

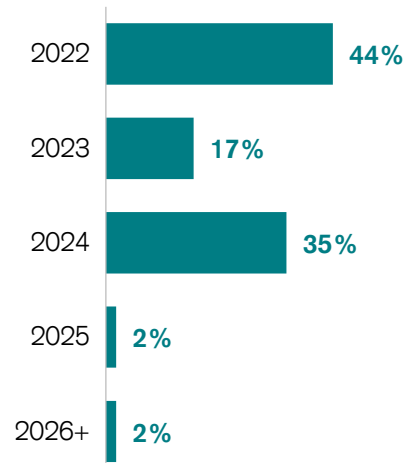
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

### Revisional dos contratos

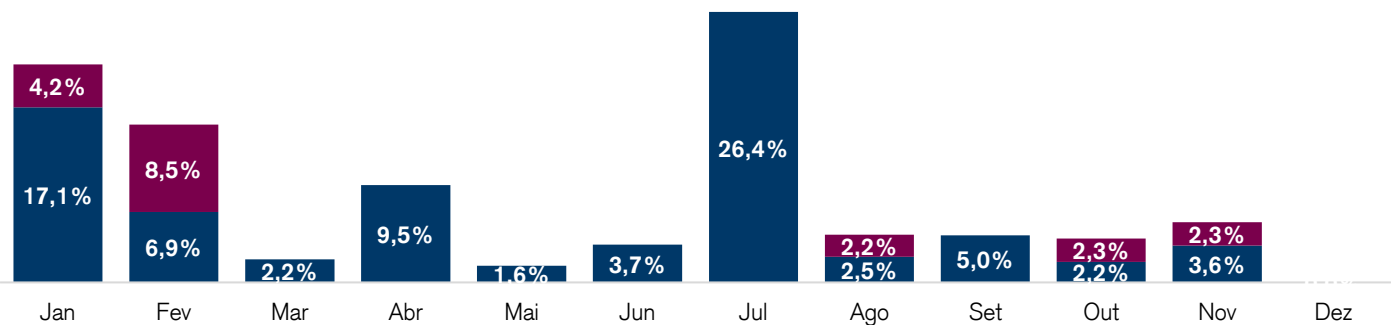
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

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

■ **IPCA:** 19,5%  
■ **IGP-M:** 80,5%



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 – Outubro 2022 (Database: 31/10/2022).

**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\$ 468.388.876,29

**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.