

CSHG Prime Offices FII Fevereiro 2024



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](#)



Copyright © 2024 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 292,98	R\$ 308,67	R\$ 514 milhões	20.222	R\$ 1,50 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	R\$/m²	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.736m ²	6,14 %	R\$ 40.298,19	3,42 %	3,59 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,9 milhões (R\$ 1,69 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,6 milhões (R\$ 1,49 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,50 por cota, que será pago no dia 14 de março de 2024. Com isso, o Fundo estabilizou a renda distribuída com a renda recorrente gerada. Conforme detalhado na seção “Comercial” e considerando as premissas de revisionais e novas locações em andamento, temos um potencial de renda recorrente de R\$ 1,70 por cota para o início do segundo semestre e R\$ 1,80 por cota ao final, caso não haja nenhuma alteração relevante no cenário atual do Fundo. Dado nosso consumo recente de saldo de resultado acumulado, prevemos adequar o rendimento ligeiramente abaixo do resultado recorrente para recompor esse resultado e caixa.

Além disso, conforme Fato Relevante publicado no dia 06 de março ([link](#)), o Fundo recebeu uma proposta não vinculante para aquisição da totalidade do Ed. Metropolitan e do Ed. Platinum. O valor da proposta é de R\$ 587,3 milhões, equivalente a R\$ 46.113,38/m² e possui como condição precedente uma captação de recursos. A Administradora analisará os termos e condições da proposta para que possa determinar os próximos passos, nos termos do Regulamento do Fundo.

Em paralelo à estratégia comercial de aumento da renda recorrente, a Administradora também está em conversa com outros potenciais proponentes para novas propostas de aquisição e eventuais informações adicionais serão comunicadas aos cotistas e ao mercado em geral por meio de comunicados a mercado e fatos relevantes complementares.

Como é sabido, em 2022 realizamos um processo competitivo para venda dos empreendimentos, sendo que a maior proposta, de R\$ 466,4 milhões, foi recusada em assembleia. Em uma primeira análise, avaliamos que a assembleia decidiu corretamente, dado que a proposta atual – que ainda tem possibilidade de ser melhorada – entregaria um retorno substancial no período.

Adicionalmente, sempre refutamos a alcunha de “fundo de gestão passiva” que os fundos monoativos recebem; nós, ao contrário, sempre acreditamos que nosso empenho poderia trazer bons resultados ao HGPO e seus investidores. Foi com essa mentalidade que conduzimos um *retrofit* das áreas comuns dos prédios e temos uma agenda recorrente de melhora nos preços de locação. Também nessa lógica sempre acreditamos que, se em algum momento fosse a vontade dos cotistas discutir a venda e liquidação do Fundo, assim o faríamos, como já feito anteriormente.

Exatamente por tratar o Fundo com alcunha de gestão de ativa que temos atualmente conversas com outros potenciais compradores. Ou seja, apesar da presente proposta ser classificada como “não solicitada”, já havíamos iniciado abordagens seletivas há algum tempo. Afinal, acreditamos que as recentes transações relevantes na região da Faria Lima sinalizam um ambiente propício para venda de ativos da qualidade e localização do HGPO. Acreditamos piamente que esse processo será muito benéfico ao Fundo, pois mostrará o potencial de valor dos ativos, tendo sempre em mente que vender (ou não) será uma decisão da assembleia e, portanto, do cotista.

2. Comercial

No mês de fevereiro não houve alteração na ocupação do Fundo, que segue com 2 andares (8º e 10º andar) do Ed. Platinum disponíveis para locação e que perfazem uma vacância física de 3,42%, porém foi celebrada a locação de um dos andares do prédio cujos efeitos serão refletidos no próximo relatório. Esta locação deve reduzir as vacâncias física e financeira para 1,71% e 1,82% respectivamente.

A locação do 8º andar do Ed. Platinum foi para um escritório de advogados ao valor de R\$ 335/m² com 3 meses de carência, desta forma temos apenas o 10º andar disponível e que já tem interessados avaliando. Como a pressão de valores e demanda se mantém altas, estamos aumentando o valor pedido de locação para este andar para R\$ 370/m².

As discussões revisionais e renovatórias seguem evoluindo com diversos locatários do Fundo, com alguns casos já em acordo comercial e discussão de aditivo. Os novos valores devem convergir com as transações mais recentes de locação no Fundo e, em

sua maioria, contemplarão também uma extensão contratual. A área total em revisão do Fundo soma 2.650 m² sendo que estão excluídas desta soma os contratos cujas datas críticas estão no próximo semestre.

Com o trabalho de revisões já formalizados e em andamento, aliados às novas locações celebradas, a expectativa da projeção de renda recorrente do Fundo até o final de 2024 chegaria na casa dos R\$ 1,80 por cota, caso não haja nenhuma alteração relevante na ocupação dos prédios.

3. Relação com Investidores

3.1. CADE Migração CSAM RE

Conforme Fato Relevante divulgado em 04 de março de 2024, a alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG (“CSAM RE”) para o Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”), nos termos do contrato firmado em 06 de dezembro de 2023 (“Transação”), foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, de forma definitiva, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

No processo de migração para o Pátria dos profissionais que atualmente integram o time dedicado do CSAM RE (“Time”) e de implementação da Transação, serão convocadas assembleias gerais extraordinárias de cada um dos FIs, a serem realizadas de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância (“Consultas Formais”), em até 30 (trinta) dias da referida data, para deliberar sobre a transferência da gestão dos FIs ao Pátria e dos serviços de administração fiduciária e custódia para uma empresa especializada que está sendo selecionada no mercado, sem qualquer aumento das taxas cobradas dos Fundos.

O inteiro conteúdo do fato relevante pode ser acessado diretamente neste [link](#).

3.2. Informe de Rendimentos

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2023 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

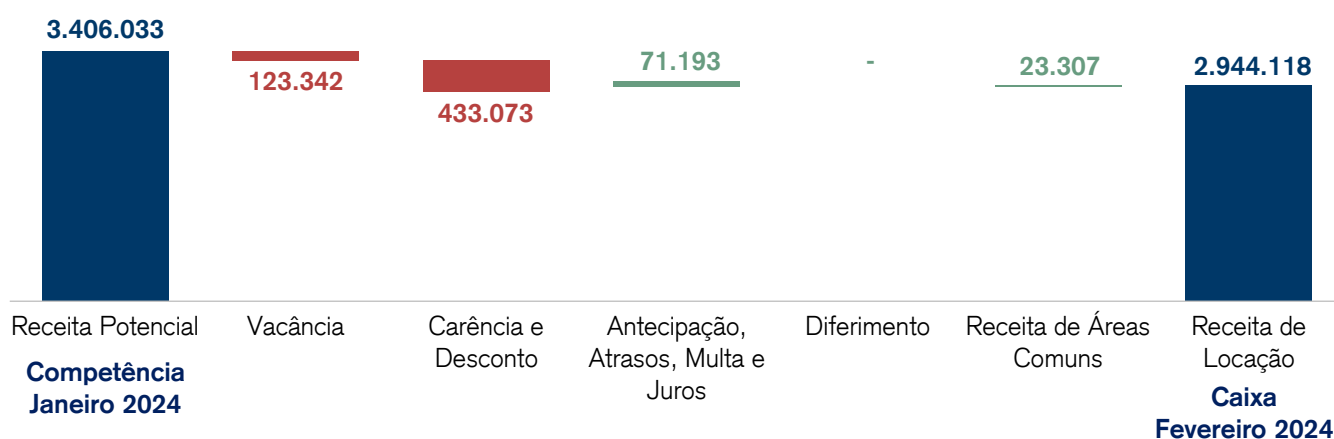
- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no [Portal de Correspondências Digitais](#) do Itaú, a partir do dia 29 de fevereiro de 2024;
- Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, do recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado:
 - (i) Por e-mail: informesdeescuritacao@itau-unibanco.com.br;
 - (ii) Por telefone (em dias úteis, das 9h às 18h): 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais, regiões metropolitanas e exterior) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões).

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2024	Janeiro de 2023	2024	12 Meses
Receita de Locação	2.944.118	2.640.560	5.584.678	35.214.714
Receita Financeira	14.443	12.741	27.184	321.229
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.958.562	2.653.300	5.611.862	35.535.943
Despesas Imobiliárias	(77.720)	(32.627)	(110.346)	(285.853)
Despesas Operacionais	(272.465)	(257.640)	(530.105)	(3.410.429)
Total de Despesas	(350.185)	(290.267)	(640.452)	(3.696.282)
Resultado	2.608.377	2.363.034	4.971.410	31.839.661
Rendimento	2.629.586	2.629.586	5.259.171	32.606.860
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

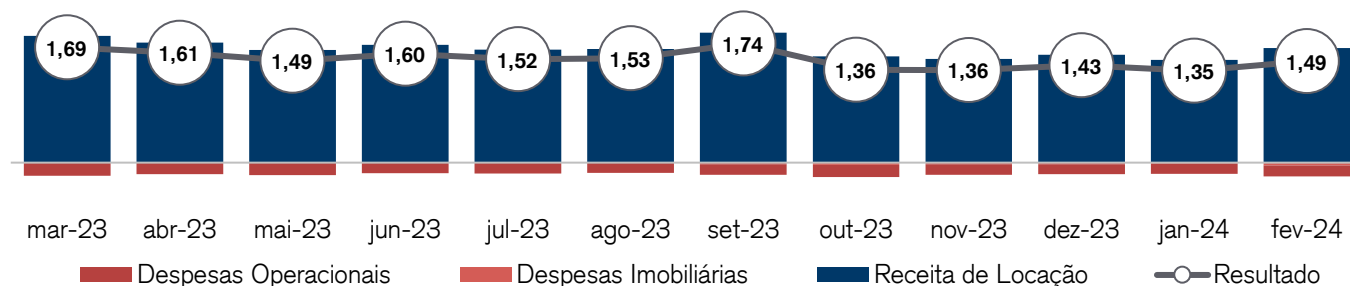
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24
Rendimento distribuído											
1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Saldo de resultado acumulado¹											
0,86	0,87	0,76	0,75	0,67	0,60	0,85	0,71	0,57	0,50	0,34	0,33

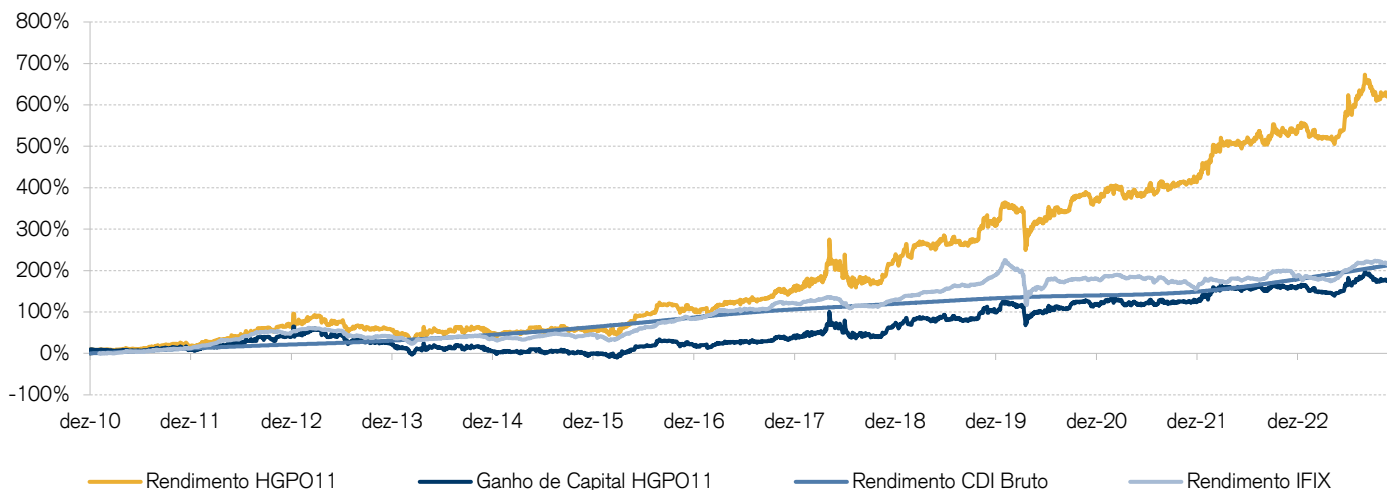


Fontes: CSHG.

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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

Rentabilidade

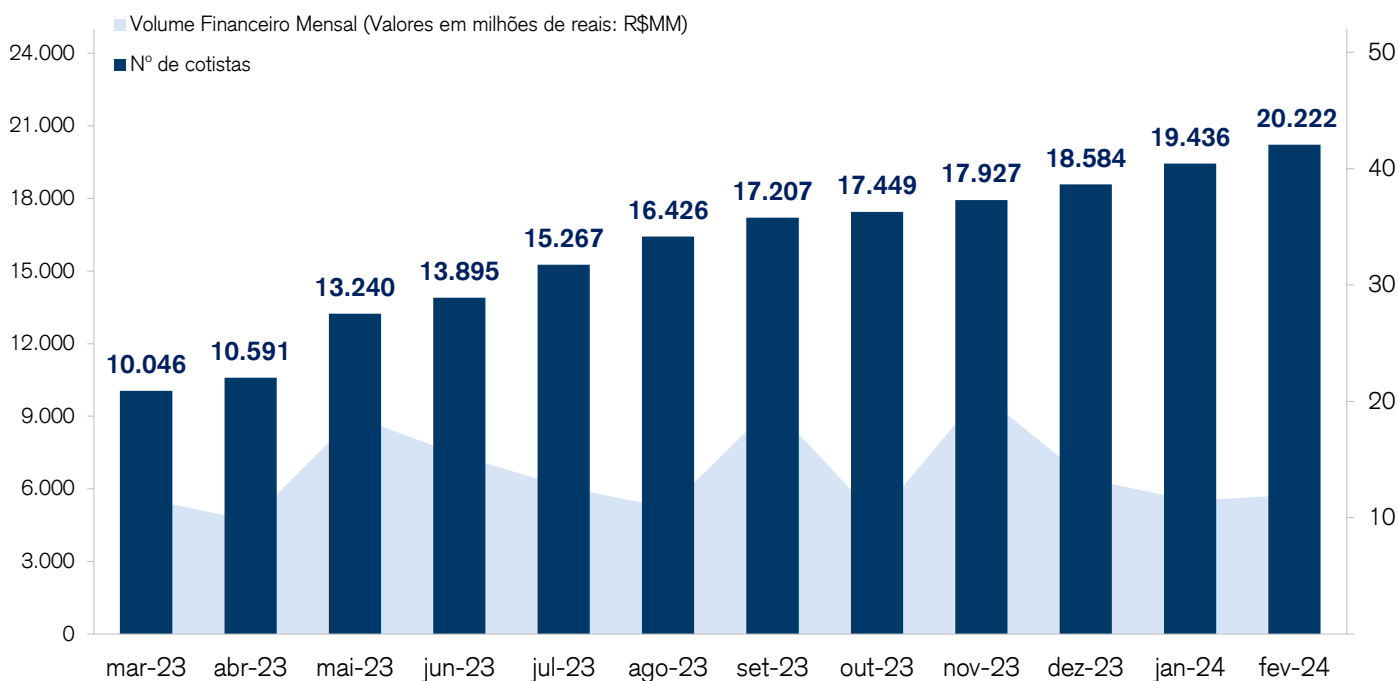
Tabela de rentabilidade ¹	Fevereiro	Ano	12 Meses	Início (01/12/2010)
HGPO11 ¹	0,0%	4,6%	26,7%	688,1%
IFIX ¹	0,8%	1,5%	19,6%	*
CDI Bruto	0,8%	1,8%	12,7%	224,5%



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: 29/02/2024.

Liquidez

	Fevereiro	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	12,0	23,4	166,1
Giro¹	2,34%	4,64%	35,09%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

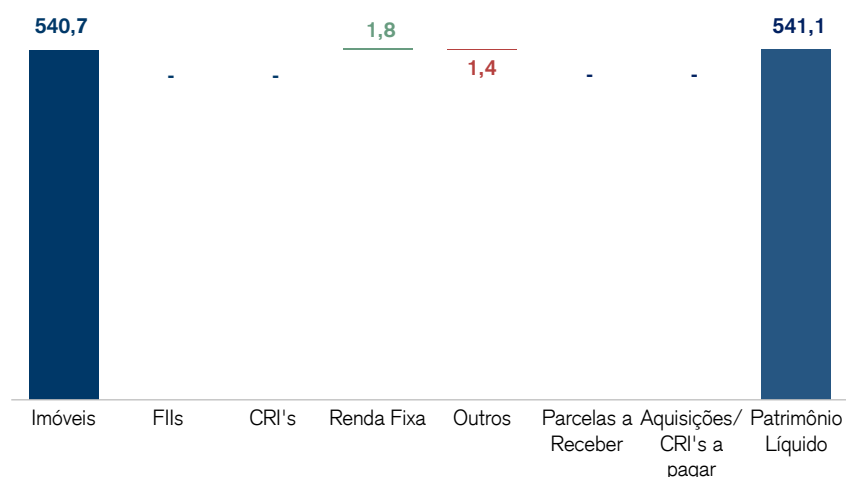


Fontes: Economatica e CSHG.

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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

Carteira

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

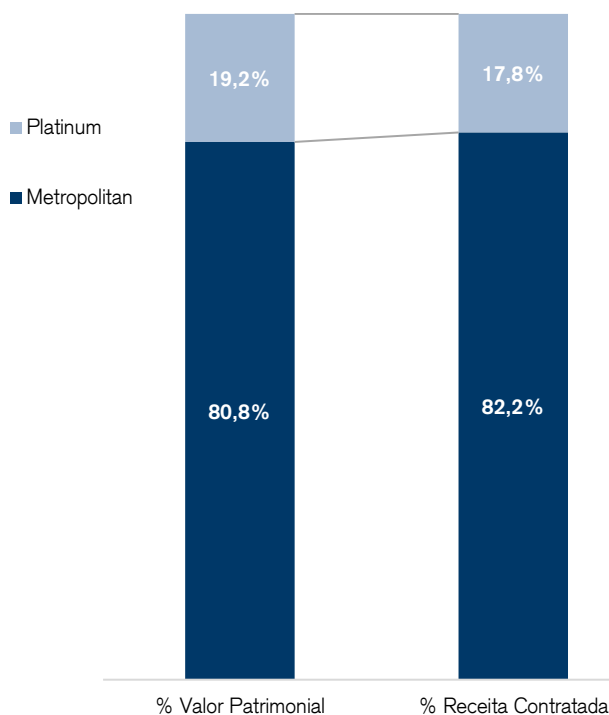


(Valores: R\$ milhões)

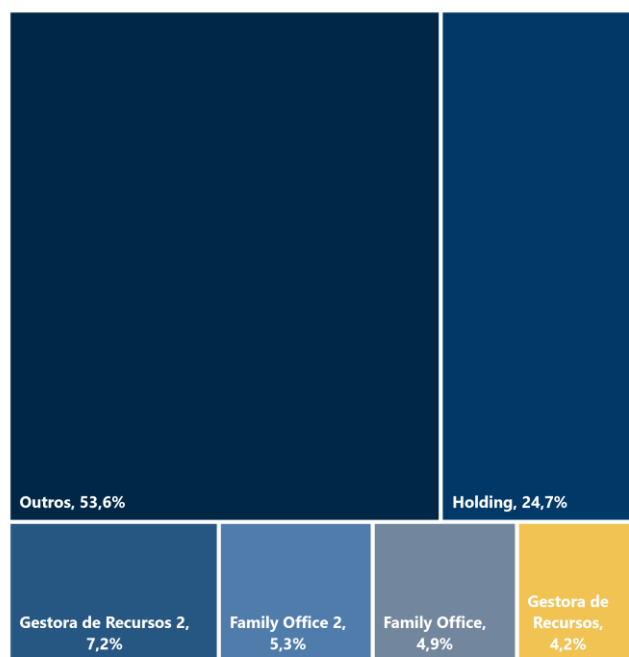
Imóveis	540,7
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	1,8
Outros	(1,4)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	541,1
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	308,67

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Exposição por locatário (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

Fontes: CSHG. Total de inquilinos: 29

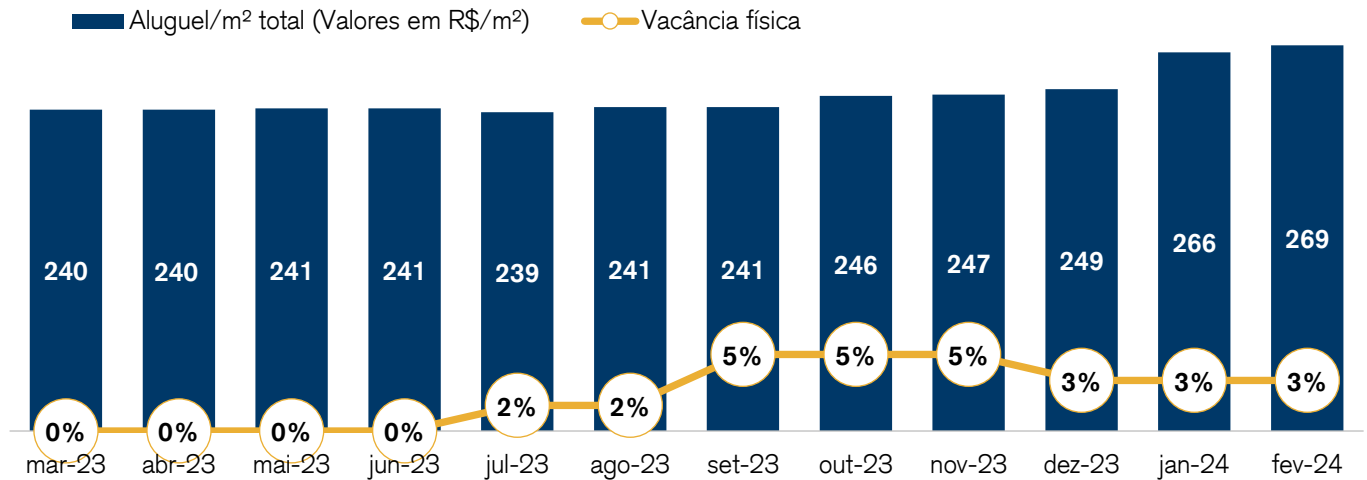
Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Metropolitan</u>	R. Amauri, 255 – São Paulo	10.215,55 m ²	19	100%	100,00%
<u>Edifício Platinum</u>	R. Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo	2.520,48 m ²	12	100%	82,70%
Total	-	12.736,03	31	100%	96,58%

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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

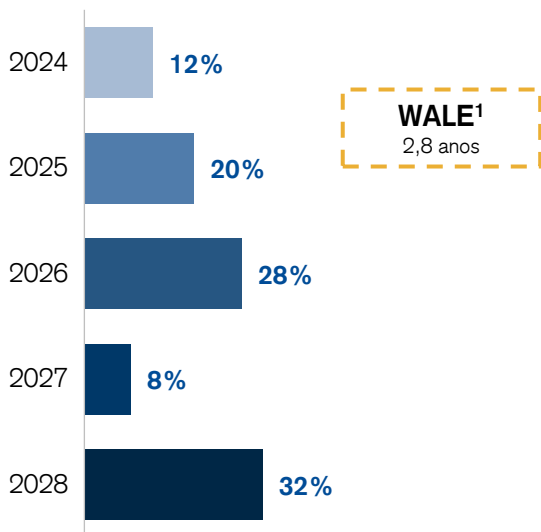
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



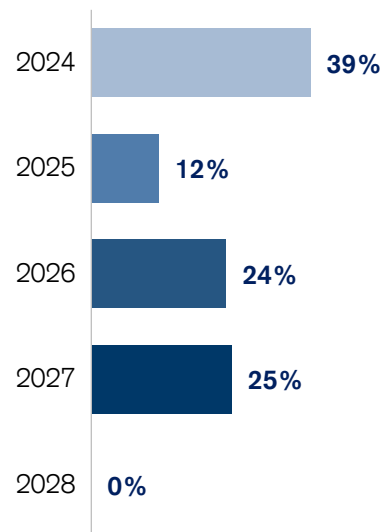
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



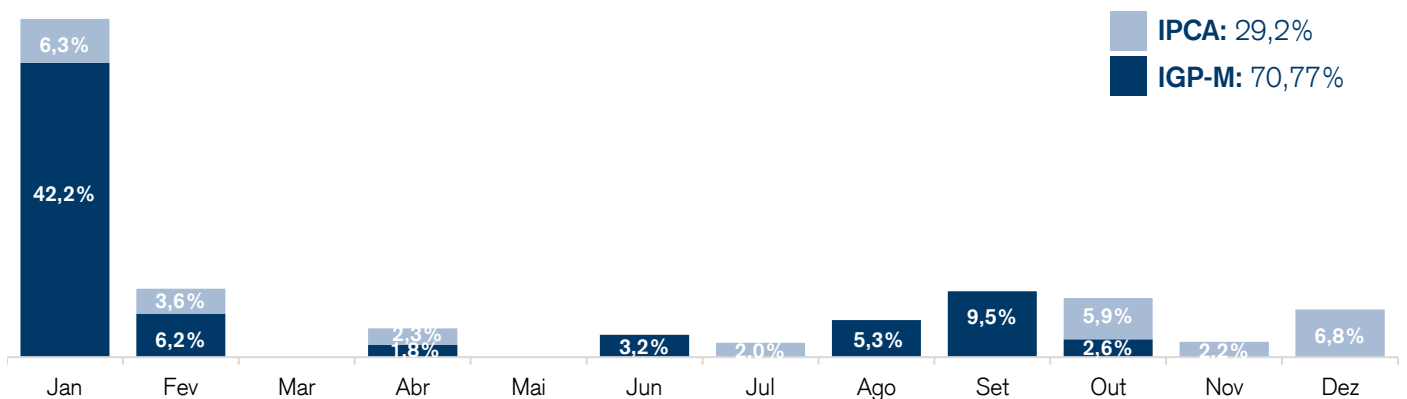
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

CSHG Prime Offices

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ 11.260.134/0001-68



Objeto do Fundo

O CSHG Prime Offices FII tem por objeto o investimento preponderante na aquisição de (i) empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do “Portfólio Alvo”, de acordo com a “Estratégia de Investimento” constante do Anexo I deste Regulamento; (ii) a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados, de acordo com os critérios de elegibilidade constante do Anexo II ao Regulamento do Fundo (“Critérios de Elegibilidade”) e (iii) outros ativos de acordo com a política de investimentos do Fundo, os quais deverão ser previamente aprovados pela Administradora, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 529.580.085,37

mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
524,6	524,5	524,5	524,4	524,4	524,2	524,4	524,2	523,9	541,0	540,8	541,1

Quantidade de cotas: 1.753.057

Início das atividades

Outubro de 2010

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Público-alvo

Investidores em geral

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.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas 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.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
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.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
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 taxa de 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 Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	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 anual (eg. monousuários)..
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 o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.

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 mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.



Atendimento a investidores

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouidoria

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 e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários 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. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. A medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. 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. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUIE 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

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 – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).