

CSHG Prime Offices FII Maio 2024



HGPO11

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.

CREDIT SUISSE 

Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 308,00	R\$ 344,37	R\$ 540 milhões	18.575	R\$ 1,70 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	R\$/m²	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.736m ²	6,62 %	R\$ 42.339,41	3,42 %	3,62 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 3,26 milhões (R\$ 1,87 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,90 milhões (R\$ 1,65 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,70 por cota, que será pago no dia 14 de junho de 2024.

Conforme sinalizado nos relatórios anteriores, o trabalho comercial de revisão, renovação e novas locações possibilitou o aumento do patamar de distribuição de R\$ 1,50 para R\$ 1,70 por cota do Fundo a partir deste mês. Com isso, estima-se que o Fundo distribuirá o equivalente a 99,71% do resultado caixa auferido no semestre, finalizando o período com um recorrente médio mensal de aproximadamente R\$ 1,70 por cota. Vale ressaltar que existem tratativas comerciais em andamento, detalhadas na seção comercial deste relatório, que podem resultar em um aumento de renda no decorrer do segundo semestre, o qual será comunicado com antecedência via relatório gerencial pelo time de gestão.

Ainda no mês de maio, o Fundo publicou uma atualização do valor patrimonial devido ao novo laudo de avaliação dos ativos Metropolitan e Platinum ([link](#)). A reavaliação dos ativos ocorre normalmente no último trimestre de cada ano, sendo a última divulgada por meio de fato relevante em 13 de dezembro de 2023 ([link](#)). No entanto, os procedimentos adotados pela Administradora para avaliar continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento apontaram a necessidade de uma reavaliação extraordinária. Como resultado, os ativos foram avaliados em valor 11,50% superior aos valores contábeis, o que totalizou uma variação positiva de aproximadamente 11,49% no valor patrimonial da cota do Fundo.

1.1. Proposta de Aquisição

No dia 15 de maio, o Fundo recebeu uma nova proposta indicativa para a aquisição dos imóveis no valor de R\$ 618,2 milhões, equivalente a aproximadamente R\$ 48,5 mil/m², dentre outras condições detalhadas no [link](#). O preço de venda é 2,54% superior ao valor do novo laudo dos imóveis, sendo o preço do Metropolitan e o preço do Platinum 0,35% e 11,50% superior aos respectivos valores de laudo. Dado o período de transferência do Fundo, a gestão já está em conversas com a nova Administradora para que a realização de uma Assembleia com o intuito de deliberar sobre a proposta mencionada ocorra tão logo o Fundo for transferido.

2. Comercial

No mês de maio não houve alteração na ocupação do Fundo, que segue com vacância física de 3,42% e vacância financeira de 3,62%.

As negociações para a revisão e renovação com um locatário de um andar do Ed. Metropolitan evoluíram para um acordo e a expectativa é de assinatura do aditivo contratual nas próximas semanas, com impacto financeiro do novo aluguel a partir de julho. O aumento do aluguel será de aproximadamente 34%, convergindo para os valores das revisões recentes. Com este acordo resta apenas um contrato, no Ed. Platinum, em janela de revisão. As negociações com este locatário já foram iniciadas e o mesmo informou que não permanecerá no imóvel, sendo que já estamos negociando com outros potenciais locatários para o espaço e praticando os valores atualizados de novas locações – entre R\$ 350/m² e R\$ 360/m². Ainda, durante o mês chegamos ao acordo comercial para a locação do 11º andar do Ed. Platinum para um family office. O aluguel acordado é de R\$ 358/m², estabelecendo um novo recorde de valor para o Fundo para uma nova locação e esperamos assinar o contrato nos próximos dias.

Por outro lado recebemos a notificação de rescisão da locação por um locatário do Ed. Platinum. A empresa inclusive manifestou interesse em devolver o espaço antes mesmo do cumprimento do aviso prévio, desta forma o Fundo deve receber a multa somada ao período não cumprido de aviso prévio nas próximas semanas e com isso voltaremos a ter 2 andares disponíveis no prédio.

Como o trabalho de revisão, renovação e novas locações continua gerando valor ao Fundo, com a manutenção do incremento de aluguel e sem demonstrar arrefecimento ou pressão negativa dos valores pelo mercado, pode ser necessário um novo ajuste na renda do Fundo nos próximos meses. No cenário neutro de locações dos andares vagos, o resultado do Fundo deve ficar próximo de R\$ 1,80/cota para o segundo semestre e, num cenário otimista considerando todos os espaços alugados nos valores das

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 2024 (Database: 31/05/2024).

revisionais, o resultado saltaria para patamares superiores a R\$ 1,90/cota, desta forma caso seja necessário um novo aumento da renda informaremos com antecedência nos relatórios gerenciais.

3. Relação com Investidores

Em 24 de maio de 2024 encerrou-se o período de votação a respeito da Consulta Formal a qual deliberou sobre a contratação do Pátria Investimentos e do Banco Genial como novo gestor e novo administrador, respectivamente, do Fundo, resultando na aprovação da matéria pela maioria dos Cotistas.

O termo de apuração e ata da assembleia estão disponíveis para consulta nesse [link](#).

Adicionalmente, conforme Fato Relevante divulgado em 04 de junho de 2024 ([link](#)), a efetiva transferência da gestão do Fundo para o Pátria e da administração do Fundo para o Genial, com a saída do CSHG como prestador de serviço do Fundo, será realizada no dia 07 de junho de 2024, após o fechamento dos mercados nos quais as cotas do Fundo são negociadas.

Dessa forma, a partir da abertura dos mercados nos quais as cotas do Fundo são negociadas do dia 10 de junho de 2024, primeiro dia útil após a Data de Transferência, o Fundo passará a ser denominado “Pátria Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, com o novo nome de pregão “FII HGPO PAX” e continuará com o mesmo código de negociação “HGPO11”, e as informações e comunicações relacionadas ao Fundo deverão ser acessadas ou realizadas pelos seguintes meios:

- (i) Página na rede mundial de computadores do Fundo: (a) mantida pela Nova Gestora <https://realestate.patria.com/>;
- (ii) Área de Relações com Investidores – RI da Nova Gestora: ri.re@patria.com.

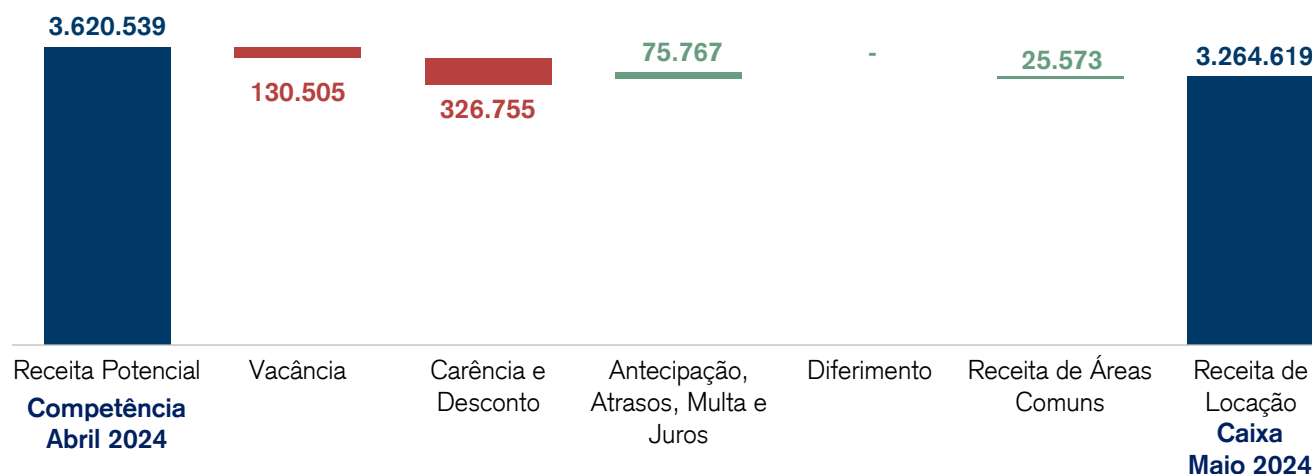
Cadastre-se [aqui](#) para continuar recebendo informações deste Fundo.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2024	Abril de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação	3.264.619	3.147.381	15.284.409	35.665.169
Receita Financeira	17.164	13.192	72.307	258.862
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	3.281.783	3.160.572	15.356.716	35.924.031
Despesas Imobiliárias	(38.268)	(124.350)	(230.137)	(405.644)
Despesas Operacionais	(342.511)	(365.228)	(1.576.636)	(3.498.083)
Total de Despesas	(380.778)	(489.578)	(1.806.773)	(3.903.727)
Resultado	2.901.005	2.670.994	13.549.943	32.020.304
Rendimento	2.980.197	2.629.586	13.498.539	32.431.555
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

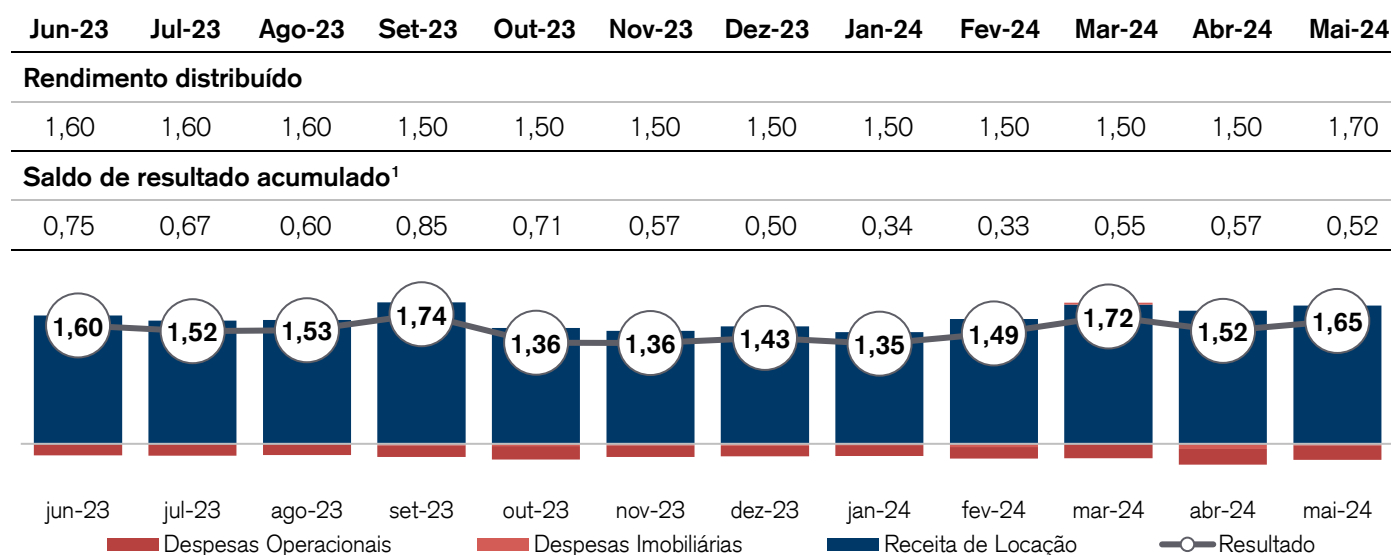
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

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

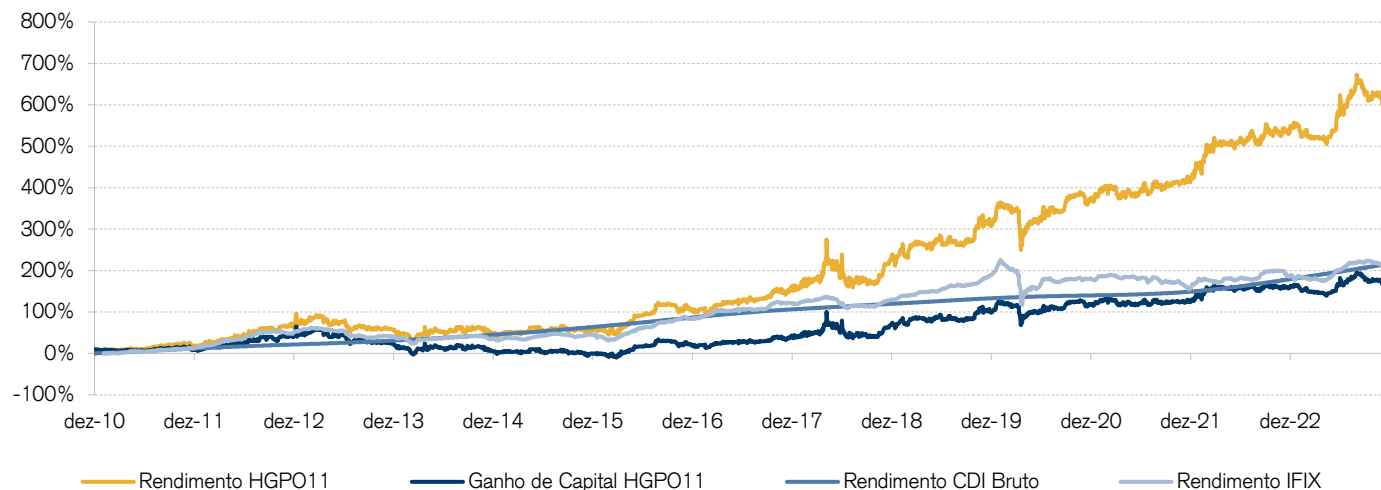


Fontes: CSHG.

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 2024 (Database: 31/05/2024).

Rentabilidade

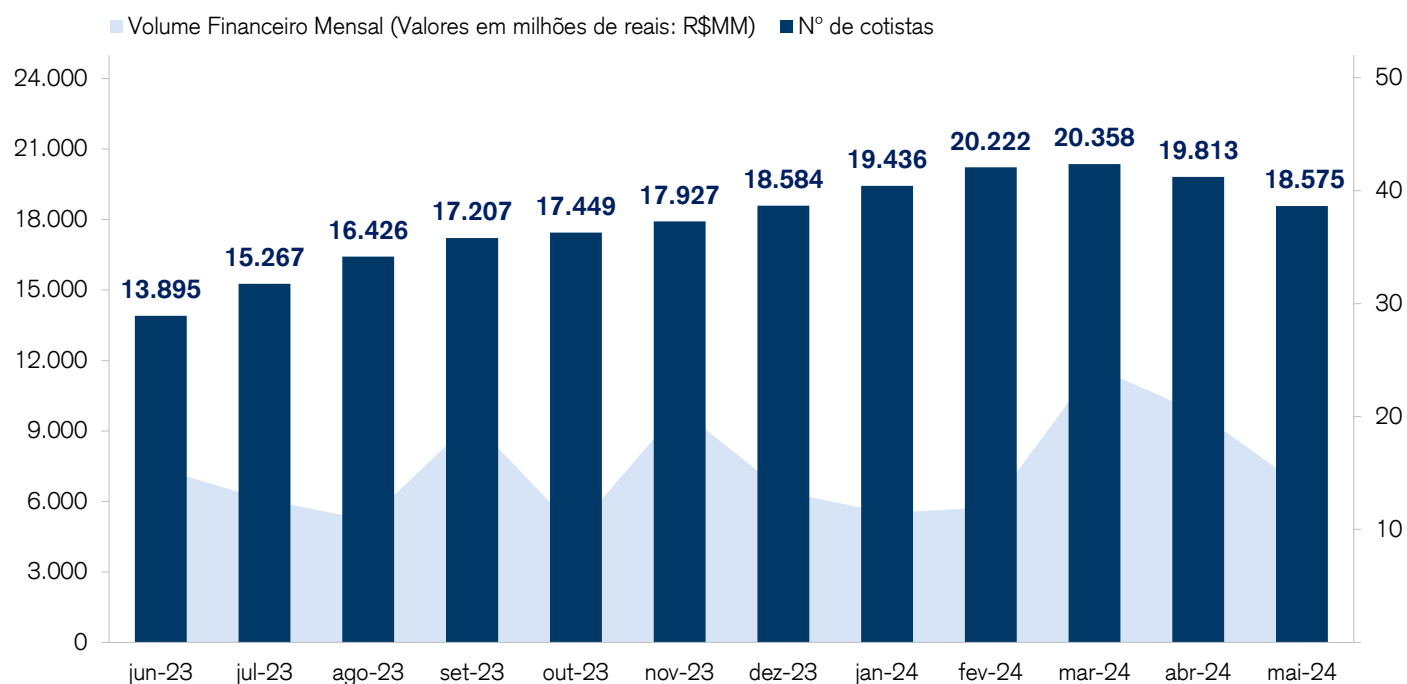
Tabela de rentabilidade ¹	Maio	Ano	12 Meses	Início (01/12/2010)
HGPO11 ¹	0,8%	11,6%	24,6%	740,9%
IFIX ¹	0,0%	2,1%	12,2%	*
CDI Bruto	0,8%	4,4%	12,0%	232,8%



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: 31/05/2024.

Liquidez

	Maio	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	13,8	82,0	184,6
Giro¹	2,57%	15,61%	36,83%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

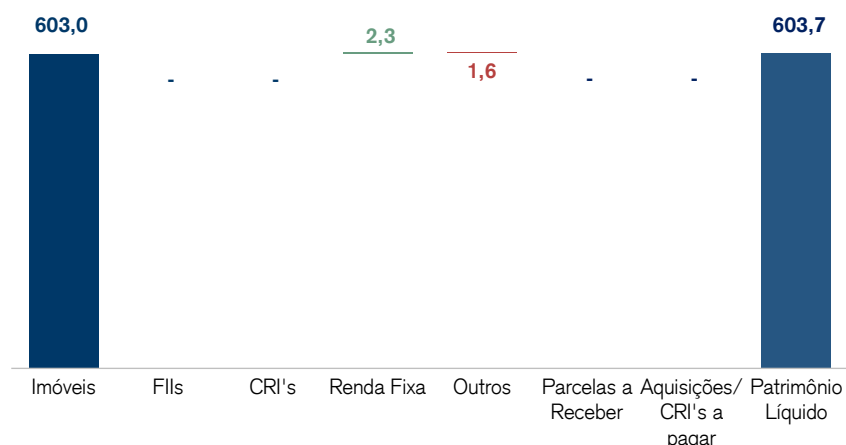


Fontes: Economática e CSHG.

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. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).

Carteira

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

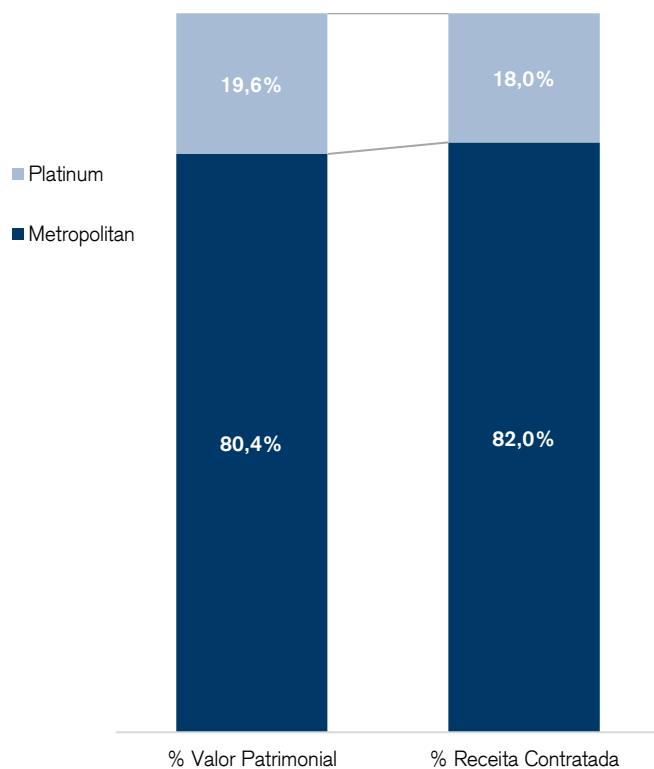


(Valores: R\$ milhões)

Item	Valor (R\$ milhões)
Imóveis	603,0
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	2,3
Outros	(1,6)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	603,7
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	344,37

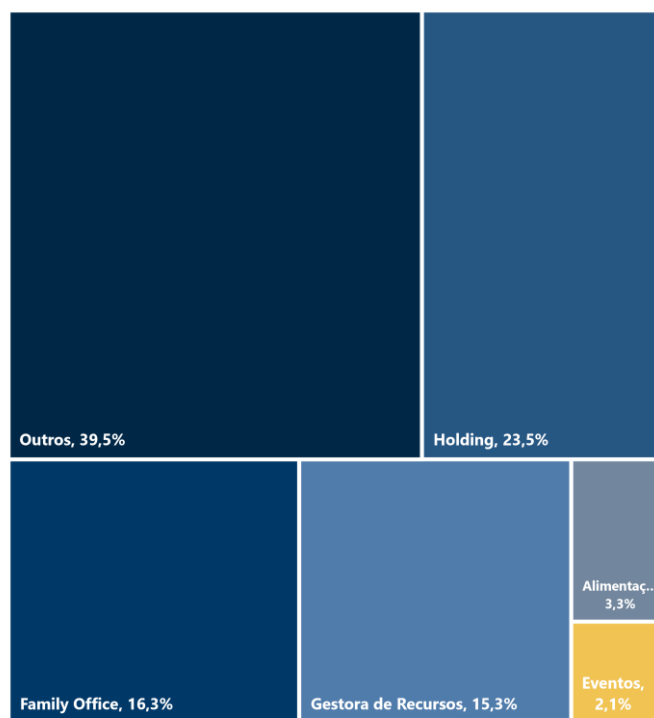
Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

Exposição por locatário (% Investimentos)



Fontes: CSHG. Total de inquilinos: 31

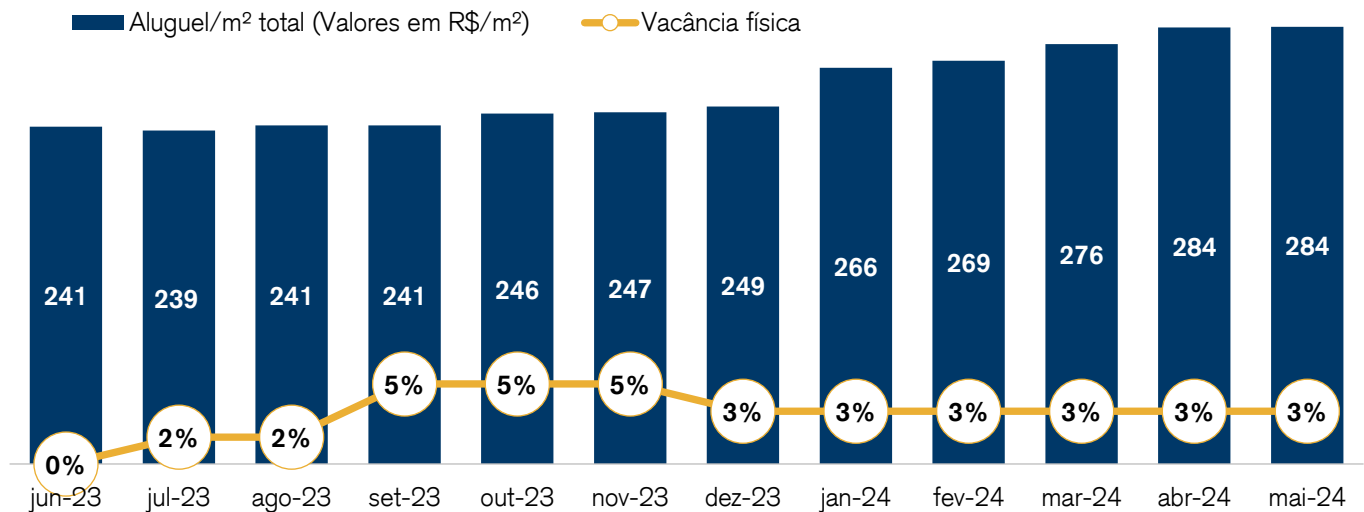
Ativos Imobiliários

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 – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).

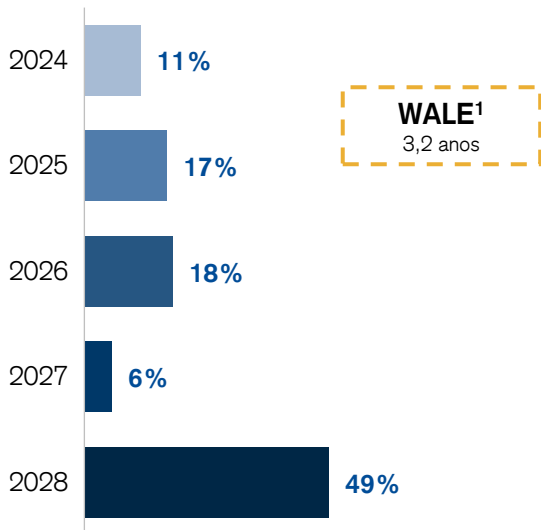
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



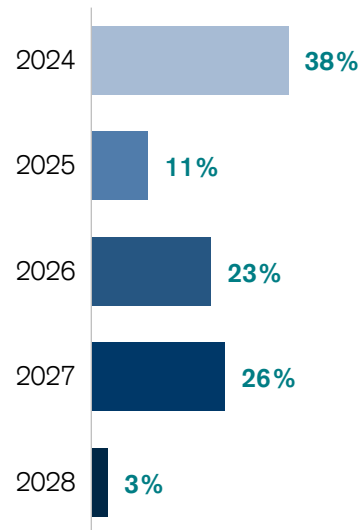
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



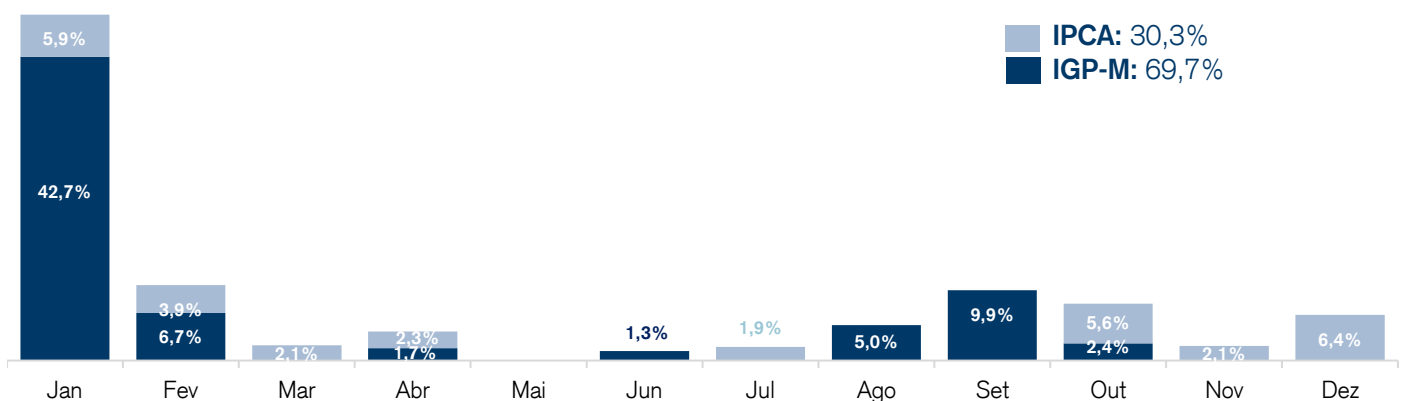
Fonte: CSHG.

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 – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).

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\$ 534.063.857,84

jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
524,4	524,4	524,2	524,4	524,2	523,9	541,0	540,8	541,1	541,3	541,4	603,7

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

1 Glossário

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 – Maio 2024 (Database: 31/05/2024).