



CSHG Prime Offices

Abril 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 Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas¹	Rendimento
R\$ 259,20	R\$ 268,19	R\$ 454 milhões	9.784	R\$ 1,35 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.613m ²	6,25 %	0,89%	4,99 %	2,66 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,6 milhões (R\$ 1,48 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,2 milhões (R\$ 1,27 por cota).

O rendimento anunciado foi de R\$ 1,35 por cota, que será pago no dia 13 de maio de 2022. Para os próximos meses, é provável que seja mantido o mesmo patamar de R\$ 1,35 por cota, sendo que avaliaremos a geração de caixa do HGPO para ajustar novamente a distribuição se for necessário. Adicionalmente, estamos avaliando a melhor destinação dos rendimentos acumulados e não pagos, equivalentes a R\$ 1,43 por cota ao final de abril, dado que os recursos existentes em caixa são suficientes para custear a obra contratada com sobra, mesmo se existir algum aumento de escopo, desta forma a partir da definição do processo de venda vamos informar como deverão ser distribuídos os valores excedentes em caixa.

No dia 23 de fevereiro recebemos um pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a alienação dos ativos e posterior liquidação do Fundo. O edital de convocação foi divulgado no dia 11 de março e a assembleia foi realizada no dia 28 de março ([link](#)), tendo como pautas:

- a. Aprovação conjunta dos seguintes assuntos: (i) venda, pelo Fundo, do Ed. Metropolitan e do Ed. Platinum pelo preço mínimo, em dinheiro e à vista, de R\$ 491.900.000; (ii) contratação da CBRE, em regime de exclusividade, pelo período de 4 meses para a busca de possíveis investidores e a apresentação de eventuais propostas para a venda dos imóveis pelo preço mínimo, fazendo jus à uma remuneração, a título de corretagem, de 2,15% sobre o montante total decorrente da venda; (iii) submissão da proposta vencedora à deliberação de nova Assembleia Geral de Cotistas e, caso aprovada, detalhamento dos procedimentos de dissolução e liquidação do Fundo; e (iv) pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- b. Em caso de aprovação do item (a) acima, aprovar a alteração da forma do cálculo da taxa de administração de 0,625% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo para:
 - i. 8,30% sobre a totalidade das receitas brutas de locação auferidas;
 - ii. 0,30% sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfólio Alvo;
 - iii. 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.

Por maioria de votos dos cotistas presentes representando 43,91% das cotas emitidas pelo Fundo, todas as pautas foram aprovadas. Caso a proposta de venda recebida seja inferior ao preço mínimo, o processo de venda dos imóveis estará encerrado.

O processo de venda segue evoluindo, com diversos interessados já com acesso às informações detalhadas dos contratos para avaliação mais profunda – após assinatura de contrato de confidencialidade. A expectativa é de iniciar as visitas nas próximas semanas e a data para recebimento da primeira rodada de propostas será até o início de junho, e a segunda com os finalistas selecionados ainda na primeira quinzena do mesmo mês, quando devemos ter o selecionado para evoluir com assinatura de compromisso vinculante, diligências e efetiva concretização da venda até o final de julho.

1.1. Alteração no Conceito de Vacância Financeira

Para calcular a vacância financeira do Fundo, a Administradora utilizava como base o valor do último aluguel pago pela área vaga e indicava, em forma percentual, sua representatividade em relação ao total de áreas locáveis do Fundo (ocupadas ou não). Esse método vinha sendo utilizado pois, em tese, representaria o potencial de receita do Fundo.

No entanto, na avaliação da Administradora, esse conceito distorce a correta avaliação do potencial de geração de receitas do Fundo, especialmente nos casos em que o último aluguel pago não representa mais a realidade praticada no imóvel e/ou no mercado.

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 – Abril 2022 (Database: 29/04/2022).

Dessa forma, para melhor embasar as análises feitas por cotistas e pelo mercado em geral, a Administradora passou, a partir deste Relatório, a calcular a vacância financeira com base no valor médio de locação por metro quadrado das áreas locadas no mesmo empreendimento. Com isso, a receita potencial e vacância financeira descritas no gráfico “Receita de Locação” representarão o aluguel potencial calculado com base nos valores de aluguel contratado em outras áreas daquele mesmo imóvel.

Por fim, quando não houver uma referência de área locada para o mesmo imóvel, utilizaremos como base o valor de aluguel por metro quadrado descrito no último laudo de avaliação do imóvel, como, por exemplo, em casos de vacância em imóveis monousuários.

No caso do HGPO11, a única área vaga do Fundo é a do 1º andar do Ed. Metropolitan, anteriormente utilizada como um teatro e ocupada pela JHSF. Porém, após o término das obras em andamento, esse espaço será utilizado como área comum do empreendimento. Por conta disso, em caráter de exceção, não alteramos o valor da vacância financeira para o 1º andar, uma vez que a área terá um uso diferente e não deve ser considerada como uma área comparável aos outros andares locados.

2. Relação com Investidores

2.1. Informe de Rendimentos

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2021 foram disponibilizados pelo Itaú, escriturador do Fundo, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú (www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login), desde o dia 28 de fevereiro de 2022;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 (outras regiões) em dias úteis das 9h às 18h;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

2.2. AGO (Assembleia Geral Ordinária de Cotistas)

No mês de abril de 2022, houve Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO) para aprovação das contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. A ata da assembleia está disponível para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

Após a AGO, foi realizada a tradicional Apresentação Anual do Fundo, cujo conteúdo pode ser acessado através deste [link](#).

3. Comercial

No mês de abril, não houve alteração de vacância no Fundo e também não houve nenhuma notificação de devolução futura, porém celebramos uma nova locação no **Edifício Platinum** ao Banco EFG International, que assumiu o 9º andar anteriormente ocupado pela Buritipar, que permanece ocupando o 11º. O valor da locação foi de R\$ 250/m² sendo certo que caso haja qualquer novo espaço a vagar no Fundo o preço pedido de locação será de R\$ 300/m².

Conforme adiantado no relatório gerencial passado, estamos em discussões comerciais com o restaurante Parigi para a renovação da locação. Há uma divergência entre as partes sobre o valor da locação e o locatário entrou com uma ação renovatória para, mais do que definir em juízo o aluguel, garantir a permanência no espaço. Paralelamente estamos contratando a CBRE para nos assessorar na negociação e trâmites legais, que demandam apresentação de laudo de avaliação, acompanhamento de perícia, entre outros inputs comerciais. Assim que tivermos atualizações do processo informaremos nos relatórios gerenciais.

Por fim, na semana passada foi entregue a obra do 1º andar do **Ed. Metropolitan**, que será explorado como centro de eventos e locação de salas. Já estamos em conversas com uma empresa interessada em explorar o espaço, cuja modalidade de locação ainda será discutida e pode ser um aluguel fixo ou variável, este segundo atrelado à rentabilidade do espaço. Na seção Técnico abaixo podem ser vistas algumas fotos do andar, já mobiliado.

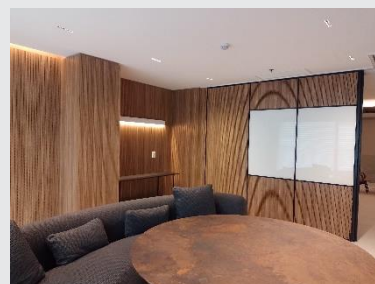
4. Técnico

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

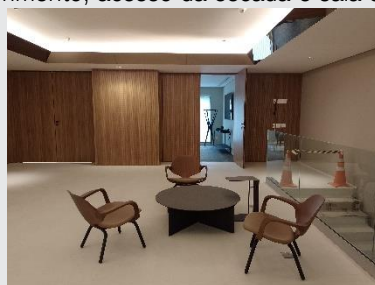
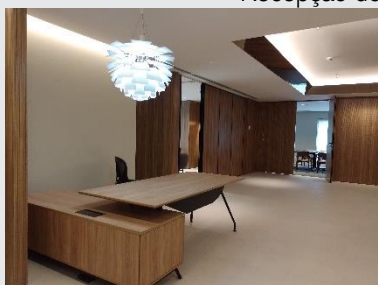
- (i) **Reforma de modernização das áreas comuns:** Ao longo do mês de Abril a obra alcançou um avanço físico de 58,02% enquanto o avanço financeiro ficou em 45,43%. Apesar do avanço físico estar bastante descolado da curva original prevista para a obra, o ritmo observado em todas as frentes de intervenções se encontra bastante satisfatório e o avanço físico mensal foi significativo, de modo que está mantido o prazo de finalização da obra para o mês de Junho. O principal destaque ocorrido nesse período foi a conclusão das obras do primeiro pavimento do edifício Metropolitan, esses novos ambientes criados foram pensados como uma forma de melhorar o condomínio existente oferecendo um espaço qualificado para eventos e reuniões. Segue em andamento as demais frentes de obras, sendo elas a reconfiguração interna e externa de todo o terreo do Metropolitan, a construção da escada de conexão entre o térreo e o primeiro pavimento desse edifício e a reforma dos subsolos tanto do Metropolitan quanto do Platinum.

Finalização das obras 01º pavimento do Metropolitan

Hall de elevadores e sala de reunião flexível para integração com a recepção



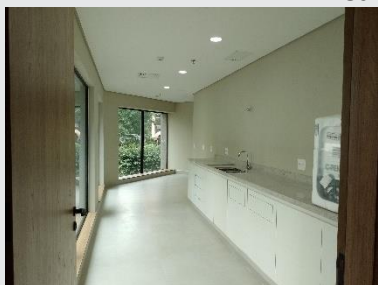
Recepção do pavimento, acesso da escada e sala de reunião grande



Novo auditório do condomínio



Sala de reunião com apoio para eventos e almoço



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 – Abril 2022 (Database: 29/04/2022).

Outras frentes de obra em andamento:
Adequação do térreo, fachadas e execução de escada interna



Fonte: CSHG.

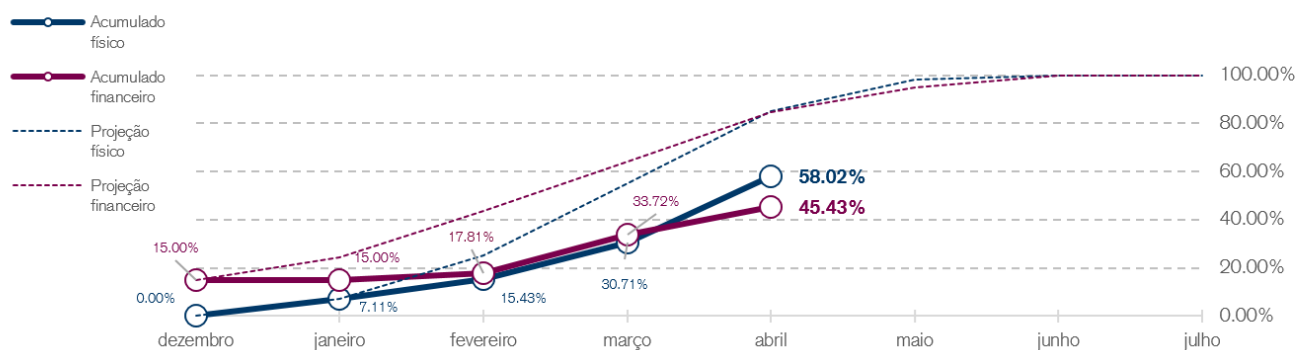
Metropolitan e Platinum Offices: Acompanhamento da obra

Ano	2021	2022							Total
Mês	dezembro	janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	
Avanço físico mensal	0.00%	7.11%	8.32%	15.28%	27.31%	21.20%	20.78%	0.00%	100%
Acumulado físico	0.00%	7.11%	15.43%	30.71%	58.02%	79.22%	100.00%	100.00%	
Avanço financeiro mensal	15.00%	0.00%	2.81%	15.91%	11.71%	26.12%	22.58%	5.86%	100%
Acumulado financeiro	15.00%	15.00%	17.81%	33.72%	45.43%	71.56%	94.14%	100.00%	
Desembolso (R\$ em milhões)	2.483	0.000	0.465	2.634	1.938	4.323	3.737	0.970	16.55
realizado						previsto			

Fonte: CSHG

Reforma de áreas comuns - Metropolitan e Platinum Offices:

Curva de evolução físico-financeira da obra



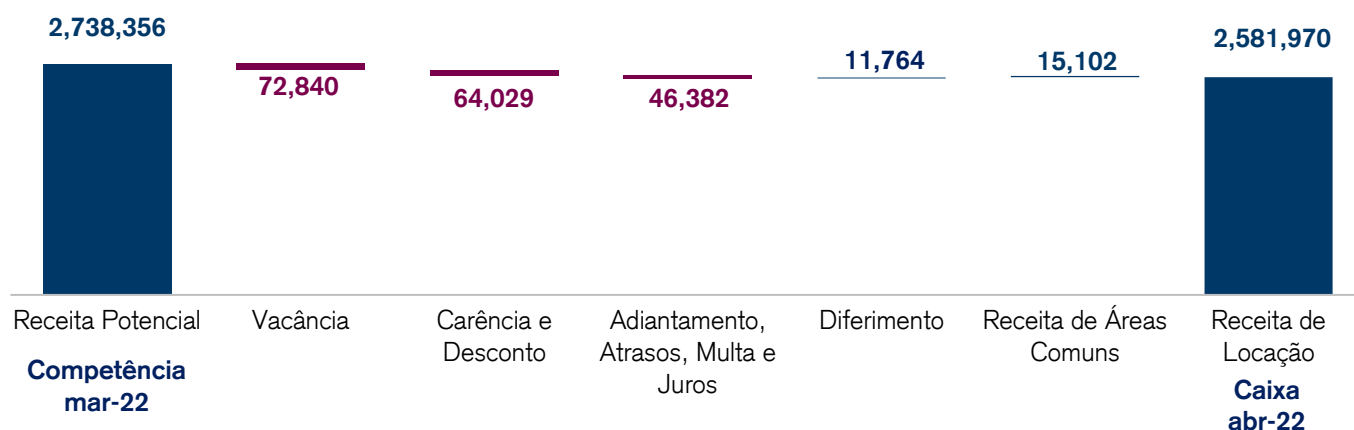
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2022	Março de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	2.581.970	2.615.399	9.902.282	29.515.917
Rendimentos Mobiliários ¹	11.220	229.788	489.235	1.139.980
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.593.190	2.845.187	10.391.517	30.655.897
Despesas Imobiliárias ¹	(30.388)	(30.102)	(104.868)	(227.655)
Despesas Operacionais ¹	(330.349)	(249.764)	(1.125.967)	(2.976.680)
Total de Despesas	(360.737)	(279.866)	(1.230.835)	(3.204.335)
Resultado¹	2.232.453	2.565.321	9.160.682	27.451.562
Rendimento anunciado	2.366.627	2.366.627	9.466.508	27.763.277
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

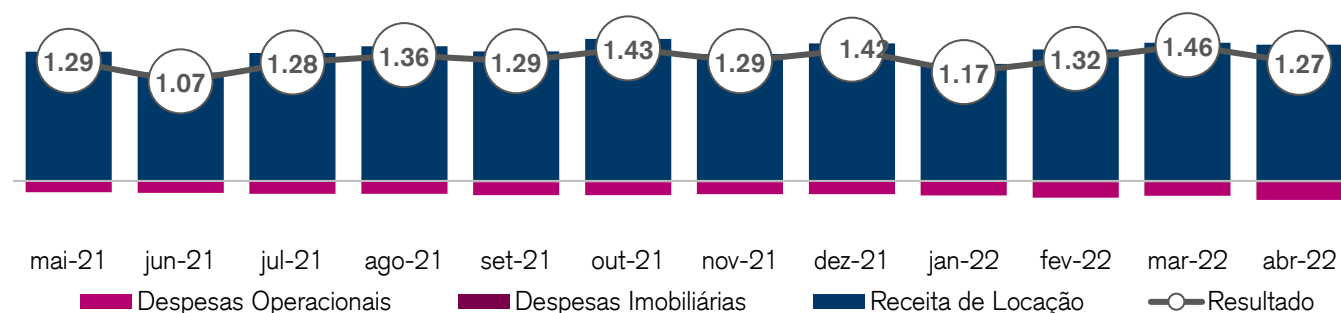
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22
Rendimento distribuído											
1,17	1,57	1,25	1,25	1,25	1,30	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
Saldo de resultado acumulado¹											
1,79	1,29	1,32	1,43	1,47	1,60	1,54	1,61	1,43	1,39	1,51	1,43

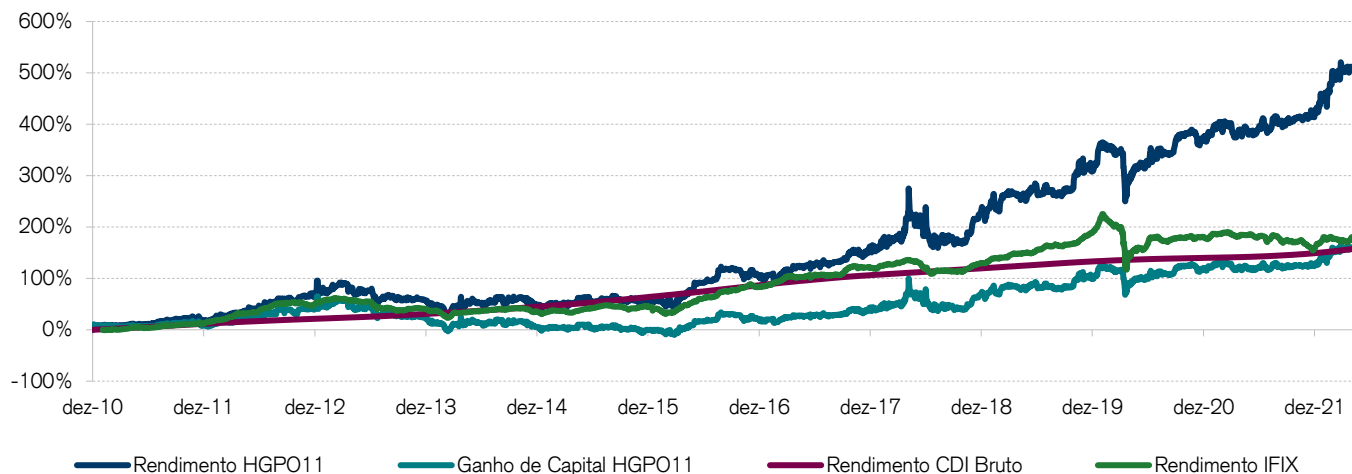


Fontes: CSHG.

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 – Abril 2022 (Database: 29/04/2022).

Rentabilidade

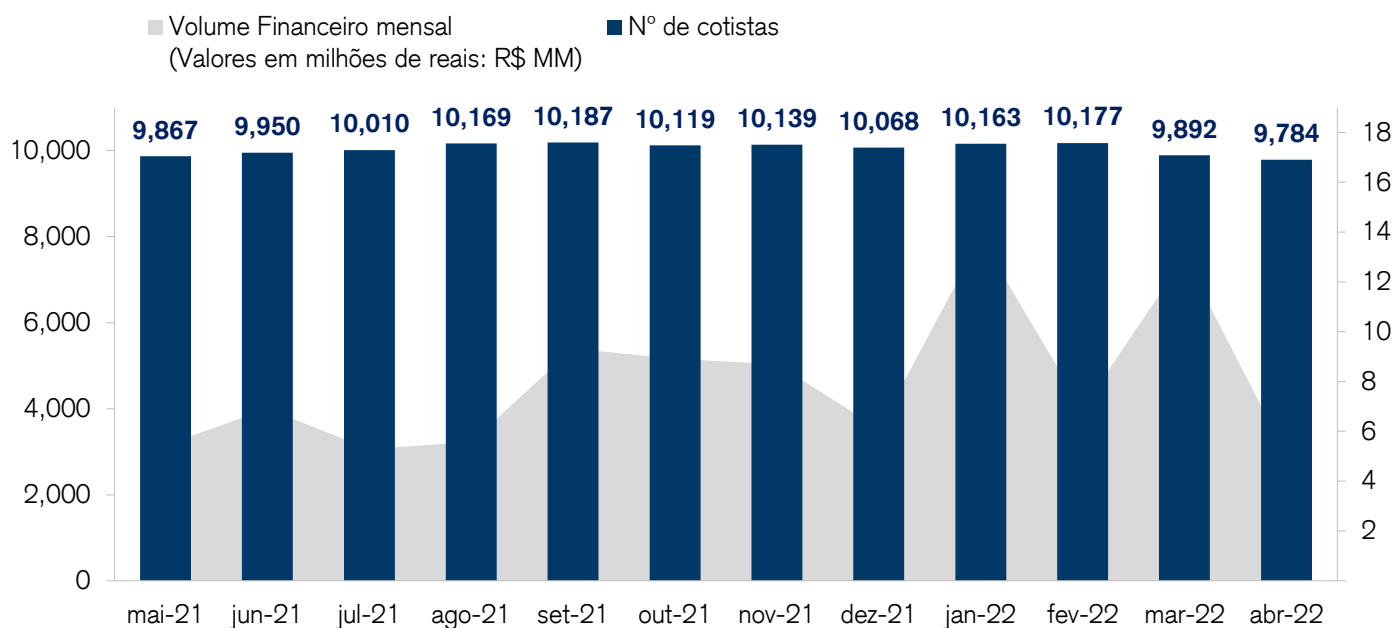
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 ¹	0,9%	9,7%	26,8%	513,5%
IFIX	1,2%	0,3%	-1,7%	*
CDI Bruto	0,8%	3,3%	7,1%	159,2%



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: 29/04/2022.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	5,0	38,7	94,9
Giro	1,12%	8,70%	23,10%
Presença em pregões	100%	100%	100%

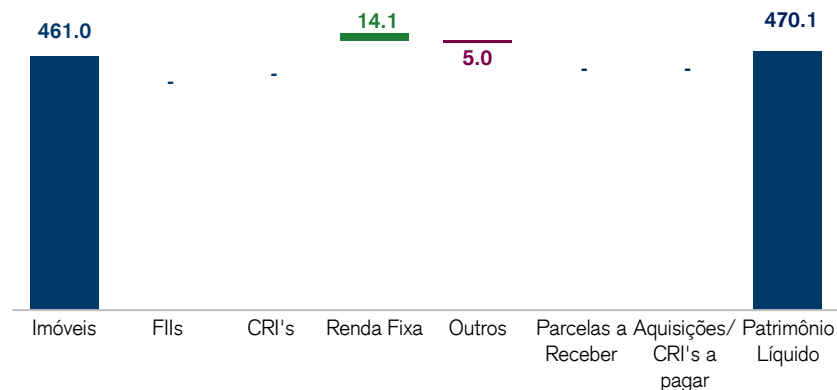


Fontes: Economatica e CSHG.

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 – Abril 2022 (Database: 29/04/2022).

Carteira

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

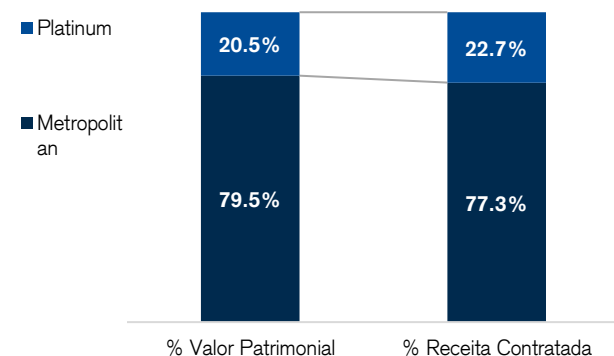


(Valores: R\$ milhões)

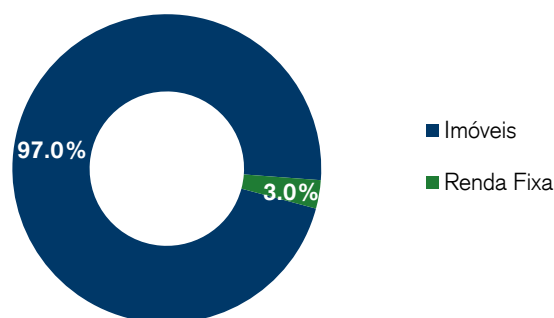
Imóveis	461,0
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	14,1
Outros	(5,0)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	470,1
Quantidade de Cotas (nº)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	268,19

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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

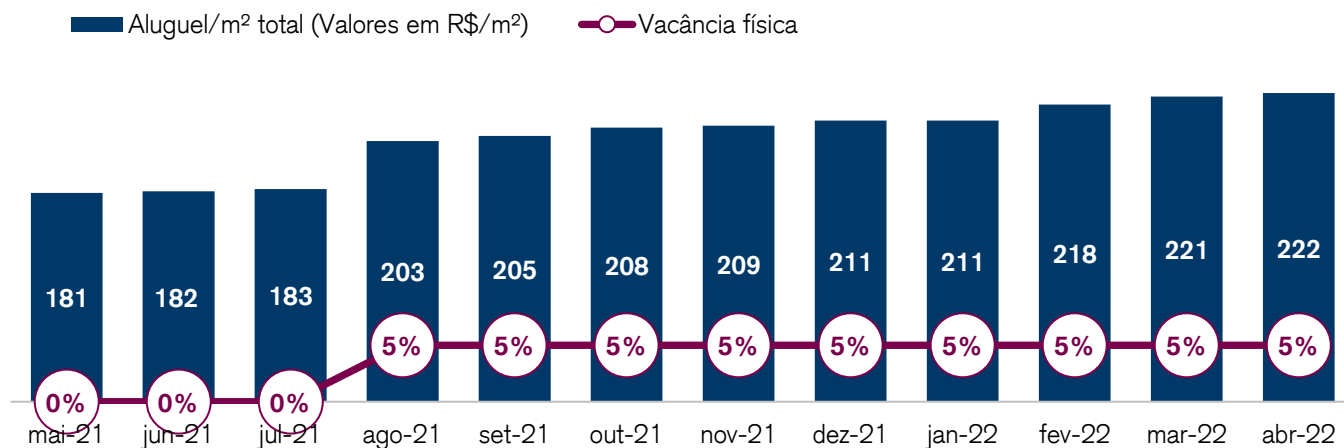


Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



Radiografia da carteira imobiliária

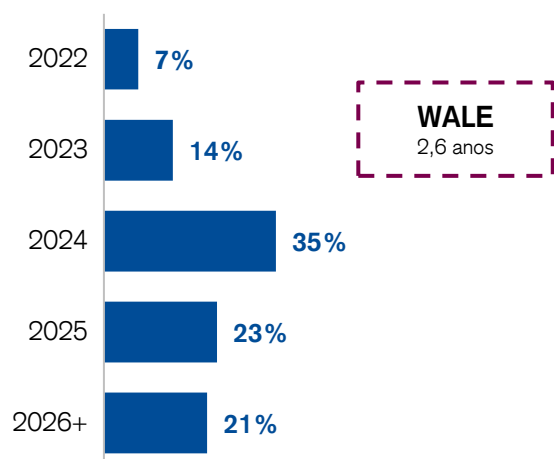
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

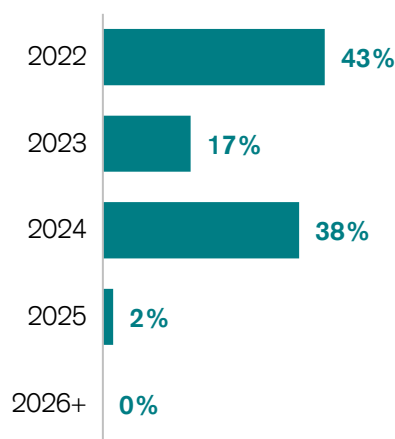
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

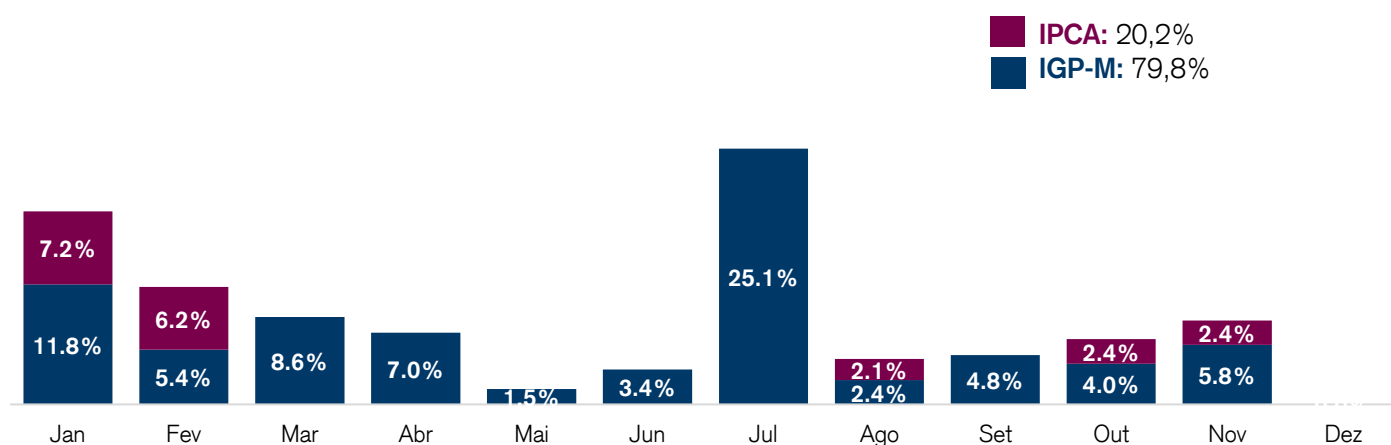
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



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. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Abril 2022 (Database: 29/04/2022).

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\$ 443.536.736,39

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

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo	
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
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 calculado mediante a a divisão da cota ajustada do Fundo.
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 alugueis, alugueis 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 o ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos alugueis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	O rentabilidade é calculada mediante a divisão dos valores da cota ajustada ou do número do índice em questão no período.
--------------------------------	---

Seção: Liquidez

Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pela negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no período.
Giro	Refere a porcentagem de quantas cotas foram negociada 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 clientes
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.