

CSHG Prime Offices FII

Novembro 2023

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 © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE 

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 276,84	R\$ 298,84	R\$ 485 milhões	17.927	R\$ 1,50 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m²	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
12.614m²	6,50 %	R\$ 38.422,25	5,18 %	5,70 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,7 milhões (R\$ 1,54 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,4 milhões (R\$ 1,36 por cota).

O rendimento anunciado foi de R\$ 1,50 por cota, que será pago no dia 14 de dezembro de 2023.

Conforme comentado em relatórios gerenciais anteriores, a gestão continua avançando em diversas tratativas comerciais para aproveitar o cenário de alta demanda dos ativos. Na seção abaixo, "Comercial", encontra-se detalhado o progresso realizado nas negociações que estavam em etapa final.

2. Comercial

No mês de novembro não tivemos alteração na vacância física do Fundo, que segue em 5,18%, equivalente a dois andares tipo e a cobertura duplex do **Platinum**.

Em dezembro, a vacância financeira deverá reduzir para 3,74% por conta da locação celebrada na cobertura duplex do **Platinum**. A ocupação será por uma nova gestora que está sendo criada por executivos do mercado financeiro e a locação dos 340m² foi a R\$ 320/m² com carência de dois meses. O impacto desta transação será refletido no relatório de dezembro. Com esta locação o prédio fica com o 8º e 10º andares vagos, a única disponibilidade do Fundo, somando 436 m².

Também finalizamos a assinatura da locação do espaço do 4º andar do **Metropolitan** que será devolvido pela Spectra. A locação dos 250 m² foi fechada a R\$ 320/m² com dois meses de carência. A vigência será a partir da saída da locatária atual, prevista para fevereiro de 2024. Ainda, chegamos a um acordo comercial e estamos discutindo o aditivo da renovação do contrato com um grande locatário do prédio que antecipará o aumento do aluguel para janeiro de 2024. A expectativa é que nas próximas semanas tenhamos o acordo assinado e no próximo relatório daremos as informações da renovação, consolidando também as projeções para o Fundo com as novas locações.

3. Relação com Investidores

Conforme fato relevante divulgado ao mercado em 6 de dezembro de 2023, disponível nesse [link](#), a CSHG, administradora do HGPO11, celebrou contrato vinculante com o Pátria Investimentos Ltda. para a alienação das operações de CSAM RE, incluindo a migração para o Pátria dos profissionais que atualmente integram o time dedicado a essa divisão e a substituição da CSHG enquanto administradora fiduciária e, conforme o caso, gestora da carteira do FII, sujeita às respectivas aprovações em assembleia geral de cotistas do fundo, a ser oportunamente convocada na forma do regulamento e das normas da CVM.

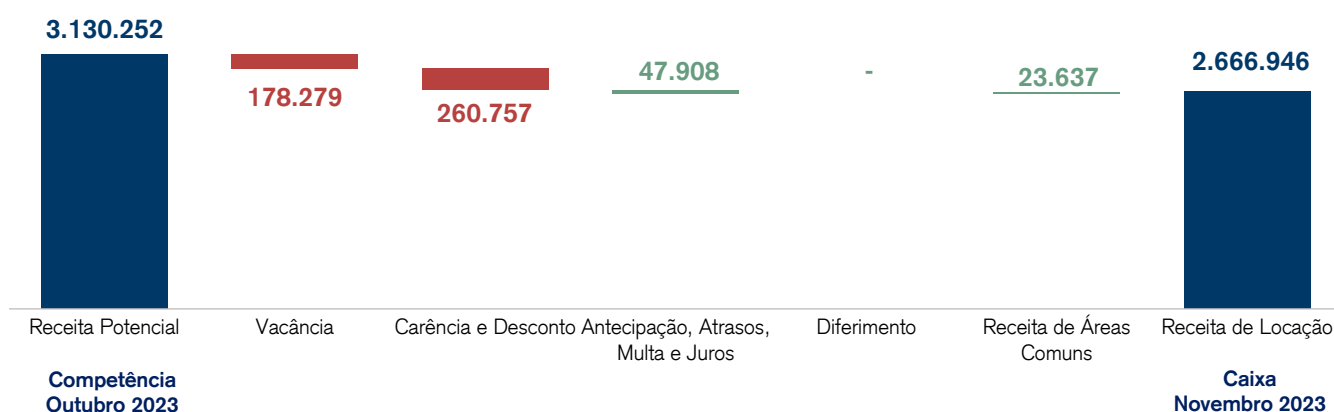
As atividades da CSAM RE, quando migradas, estarão diretamente ligadas ao Pátria, sem prejuízo de outras atividades de gestão de fundos de investimento imobiliário do grupo controlado pelo Pátria, realizadas de forma segregada. Com isso, o objetivo da Transação é proporcionar ao FII e aos seus investidores a continuidade dos serviços de gestão atualmente prestados pelo time de gestão da CSAM RE, considerando a migração dos profissionais que o compõe.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2023	Outubro de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação	2.666.946	2.733.278	32.563.552	35.459.703
Receita Financeira	25.827	22.926	344.505	388.467
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.692.773	2.756.204	32.908.057	35.848.170
Despesas Imobiliárias	(38.078)	(55.614)	(104.778)	(124.198)
Despesas Operacionais	(272.580)	(312.805)	(3.172.296)	(3.458.863)
Total de Despesas	(310.657)	(368.419)	(3.277.074)	(3.583.061)
Resultado	2.382.115	2.387.786	29.630.983	32.265.109
Rendimento	2.629.586	2.629.586	30.327.886	33.132.777
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

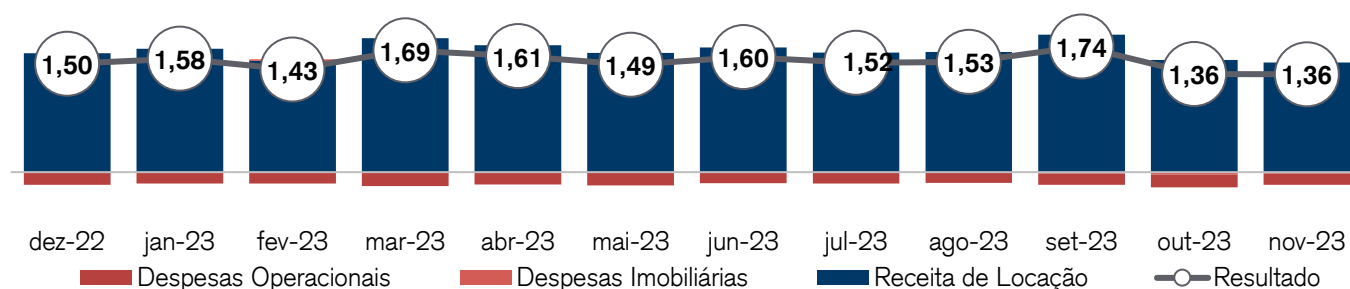
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23
Rendimento distribuído											
1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,50	1,50	1,50
Saldo de resultado acumulado¹											
0,97	0,94	0,77	0,86	0,87	0,76	0,75	0,67	0,60	0,85	0,71	0,57

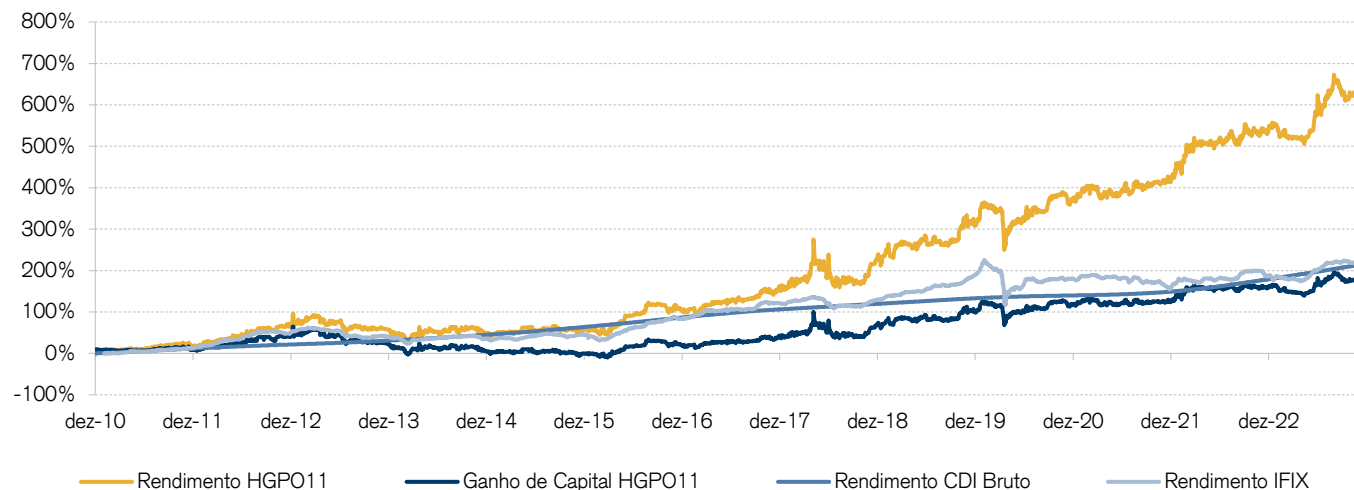


Fontes: CSHG.

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 – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

Rentabilidade

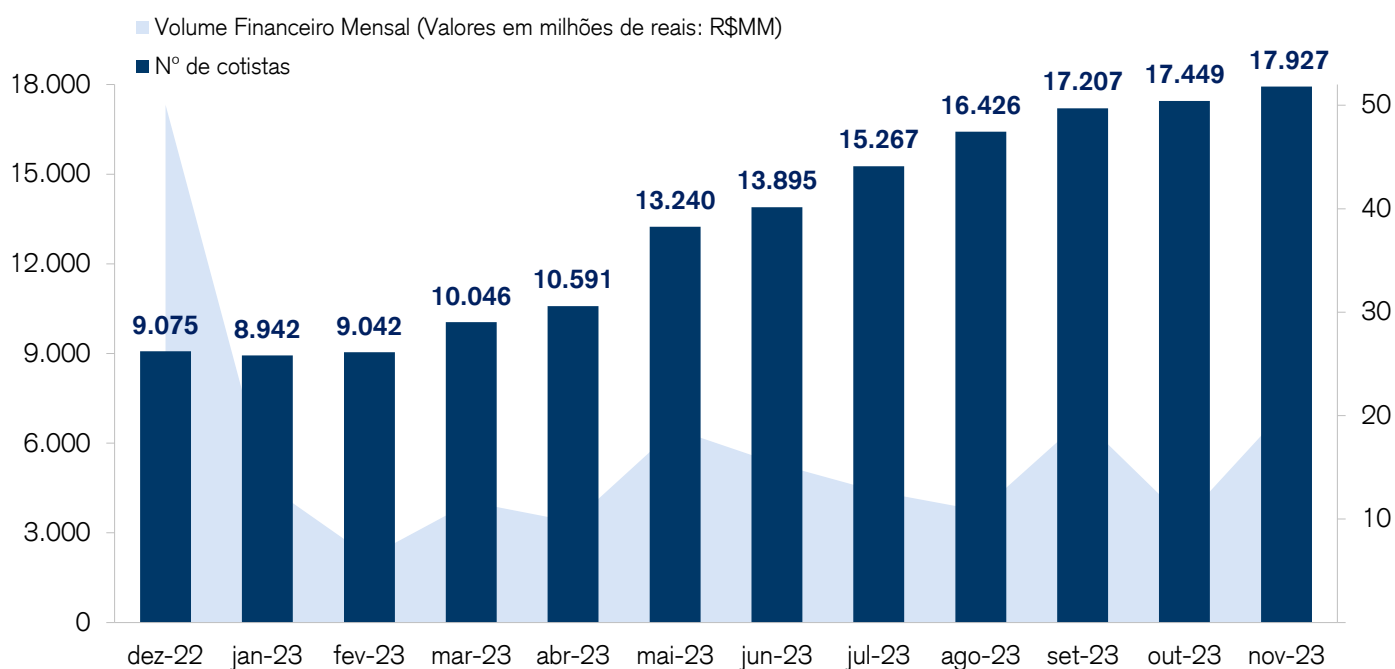
Tabela de rentabilidade ¹	Novembro	Ano	12 Meses	Início (01/12/2010)
HGPO11 ¹	1,0%	12,3%	15,5%	632,9%
IFIX ¹	0,7%	10,8%	10,8%	*
CDI Bruto	0,9%	12,0%	13,3%	216,0%



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: 30/11/2023.

Liquidez

	Novembro	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	20,7	148,9	199,0
Giro¹	4,41%	32,22%	43,04%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

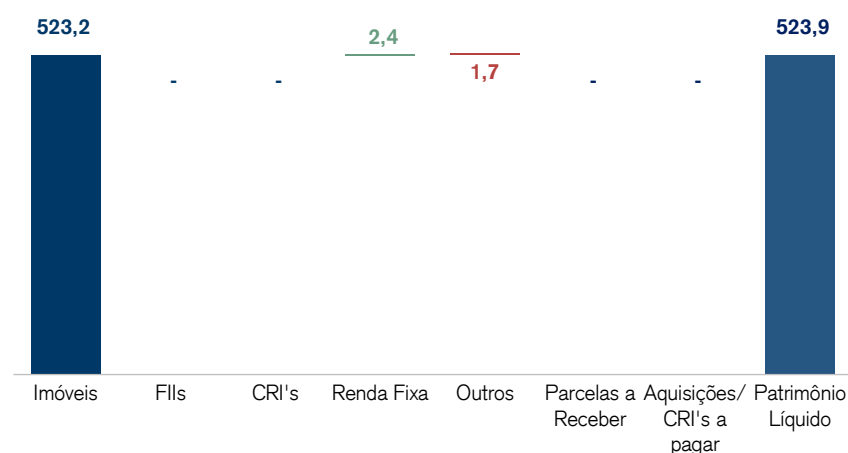


Fontes: Economatica e CSHG.

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 – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

Carteira

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

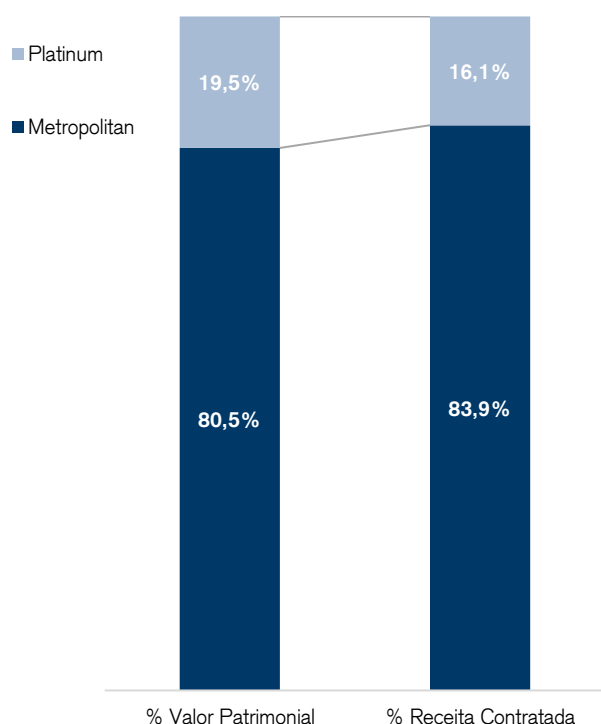


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	523,2
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	2,4
Outros	(1,7)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	523,9
Quantidade de Cotas (nº)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	298,84

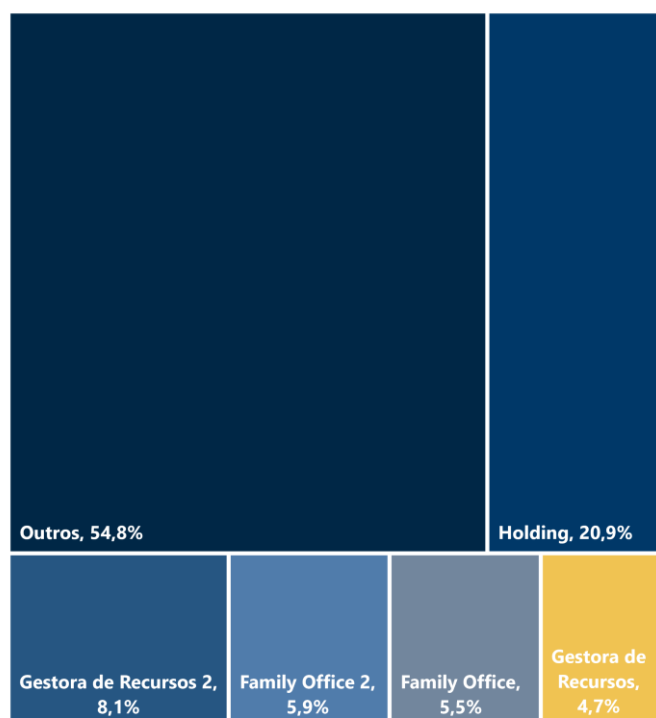
Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

Exposição por locatário (% Investimentos)



Fontes: CSHG. Total de inquilinos: 28

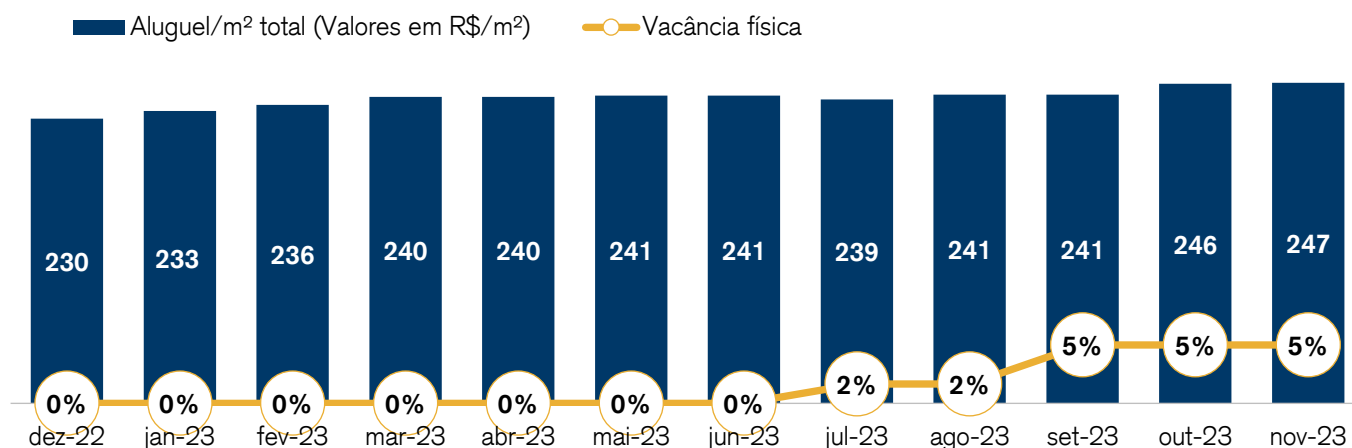
Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Metropolitan</u>	R. Amauri, 255 – São Paulo	10.215,55 m²	19	100%	100,00%
<u>Edifício Platinum</u>	R. Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo	2.398,00 m²	12	100%	72,73%
Total	-	12.613,55	31	100%	94,82%

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 – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

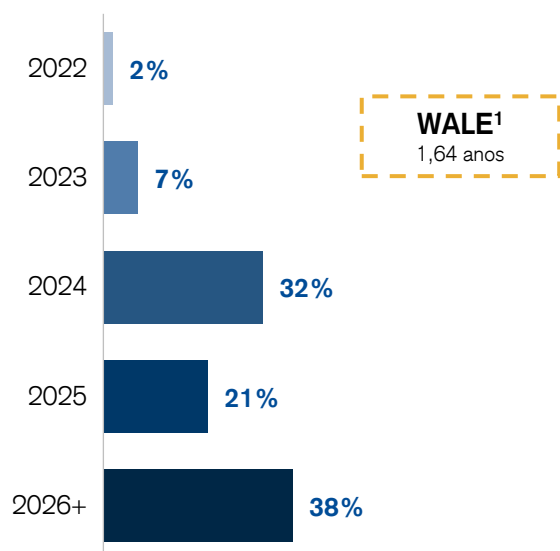
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



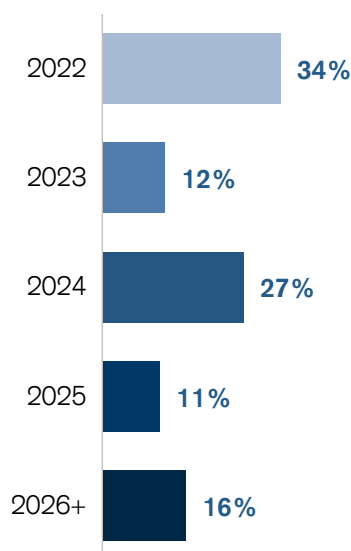
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



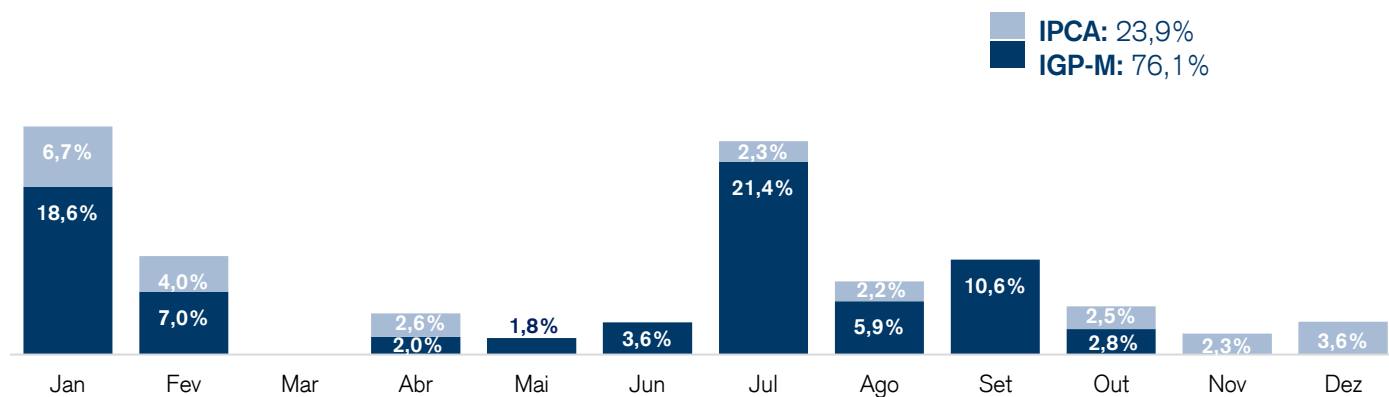
Fonte: CSHG.

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 – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).

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\$ 525.738.732,42

dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
524,8	524,8	524,7	524,6	524,5	524,5	524,4	524,4	524,2	524,4	524,2	523,9

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 m² 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 SEGUIR 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 – Novembro 2023 (Database: 30/11/2023).