



CSHG Prime Offices

Novembro 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\$ 257,50	R\$ 267,63	R\$ 451 milhões	9.075	R\$ 1,60 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.613m ²	7,46 %	1,0%	0,00 %	0,00 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,96 milhões (R\$ 1,69 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,6 milhões (R\$ 1,51 por cota).

Conforme informado em relatórios anteriores, após o time de gestão reavaliar um aumento nos rendimentos entre os meses de julho e agosto, decidimos estipular um novo patamar de distribuição em R\$ 1,60 por cota, mantendo-o neste mês de novembro. 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 14 de dezembro de 2022.

2. Comercial

No mês de novembro não houve alteração na ocupação do Fundo, que segue com vacância zero.

Atualmente, além da ação renovatória em andamento, temos outras três conversas de renovação de contrato no fundo. O mercado concorrente segue bastante demandado e com baixa vacância, negociando a valores superiores aos vigentes nos edifícios, com isso nossa expectativa é de renovar os contratos com aumento superior à inflação. Com a futura vacância do Ed. Platinum, cujo preço pedido de locação é de R\$ 320,00/m² e que já possui algumas conversas em andamento, teremos novos elementos que comprovam a valorização dos alugueis. Além disso, temos ciência de locações recentes nos prédios concorrentes a valores nestes patamares de R\$300/m², embasando nossa pretensão de aluguel.

Reavaliação dos Ativos do Fundo

Na data de 05 de dezembro publicamos o fato relevante (link) informando o novo valor patrimonial dos ativos do Fundo que foram avaliados a mercado (valor justo) pela consultoria Colliers, resultando em um aumento de 11,96% no valor contábil dos ativos e de 11,90% no valor patrimonial da cota do Fundo com base na carteira de fechamento de novembro de 2022 – matematicamente resultando em R\$ 299,48 .

O resultado do valor do portfólio imobiliário se deu, principalmente, pela: (i) melhora no valor de locação e perspectivas futuras; (ii) melhora da qualidade dos imóveis, resultado do retrofit; e (iii) expectativa de rentabilidade do 1º andar, que agora poderá ser explorado para eventos e reuniões.

A seguir detalhamos o valor de cada um dos ativos avaliados, contemplando os anos de 2021 e 2022 para efeitos de comparação.

Imóvel	Valor 2021 (R\$)	Valor 2022 (R\$)	R\$/m ² -2022	% 22 vs 21
Metropolitan	358.300.000	420.560.000	41.171	17,4%
Platinum	92.700.000	101.900.000	42.494	9,9%
Total avaliado	451.000.000	522.460.000	41.422	15,8%

* A variação apresentada de 15,8% não considera os investimentos na reforma realizados durante o ano, isto é, considerando-os o valor da variação representaria os 11,96% informado no fato relevante.

3. Técnico

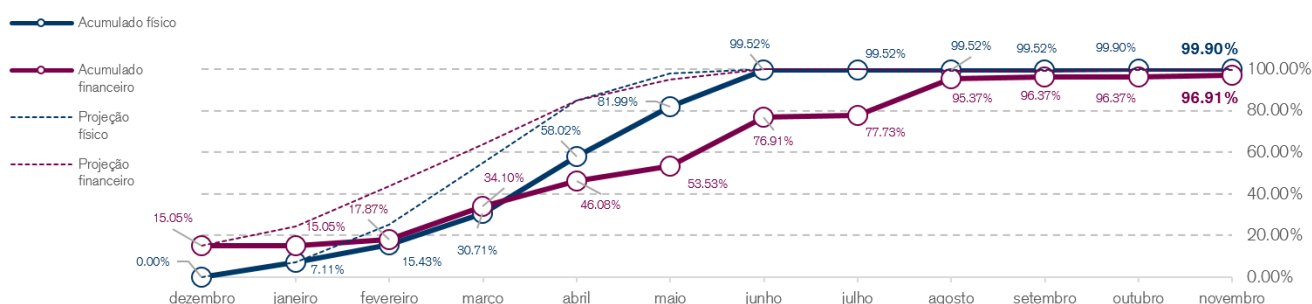
Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio com destaque para os pontos abaixo:

- (i) **Reforma de modernização das áreas comuns:** Em novembro foi realizado o desembolso referente à liberação do coroamento da fachada, conforme informado no relatório anterior, contudo, não foi liberado o pagamento do valor de retenção contratual para a construtora, no valor de R\$ 488,739.75 pois ainda não foi dado o aceite final de checklist da obra.

Ano	2021	2022												Total
Mês	dezembro	janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro	
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%	0.00%	0.10%	100%
Acumulado físico	0.00%	7.11%	15.43%	30.71%	58.02%	81.99%	99.52%	99.52%	99.52%	99.52%	99.90%	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%	0.54%	3.09%	100%
Acumulado financeiro	15.05%	15.05%	17.87%	34.10%	46.08%	53.53%	76.91%	77.73%	95.37%	96.37%	96.37%	96.91%	100.00%	
Desembolso (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	0.089	0.510	16.50
realizado													previsto	

Reforma de áreas comuns - Metropolitan e Platinum Offices:

Curva de evolução físico-financeira da obra



Fonte: CSHG

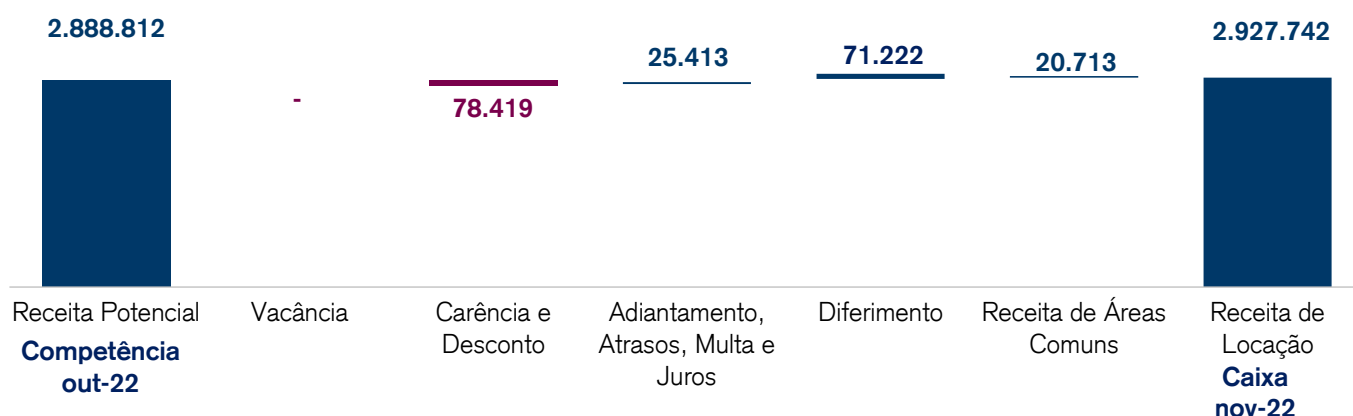
Nota: Os valores informados na curva de desembolso e de previsão correspondem apenas ao contrato específico de empreitada estabelecido para essa reforma e não corresponde aos custos totais que o fundo possa ter de outras obras, manutenções ou despesas técnicas diversas.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2022	Outubro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	2.927.742	2.892.455	29.582.886	32.185.884
Rendimentos Mobiliários ¹	36.103	40.385	978.489	1.113.333
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.963.845	2.932.840	30.561.375	33.299.217
Despesas Imobiliárias ¹	(30.527)	(29.965)	(333.467)	(350.966)
Despesas Operacionais ¹	(286.762)	(260.961)	(3.130.799)	(3.366.654)
Total de Despesas	(317.290)	(290.926)	(3.464.265)	(3.717.620)
Resultado¹	2.646.555	2.641.914	27.097.110	29.581.598
Rendimento anunciado	2.804.891	2.804.891	28.048.912	30.415.539
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

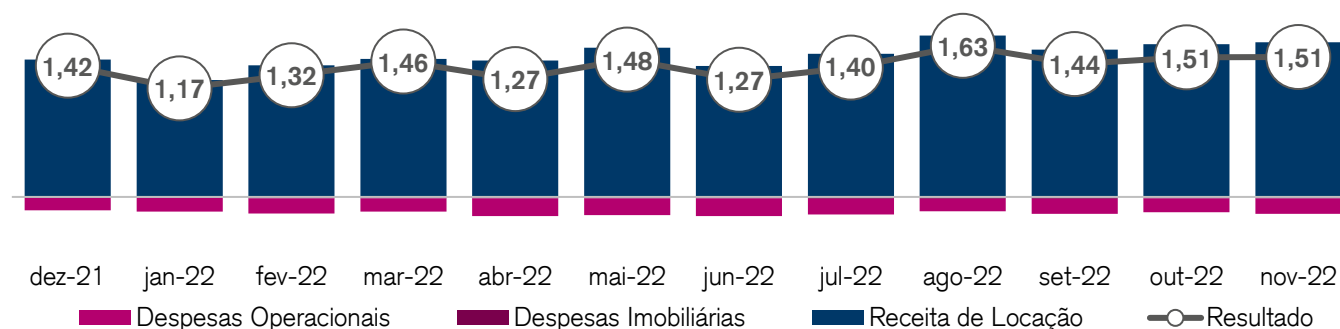
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22
Rendimento distribuído											
1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,50	1,60	1,60	1,60	1,60
Saldo de resultado acumulado¹											
1,61	1,43	1,39	1,51	1,43	1,56	1,48	1,38	1,41	1,25	1,15	1,06

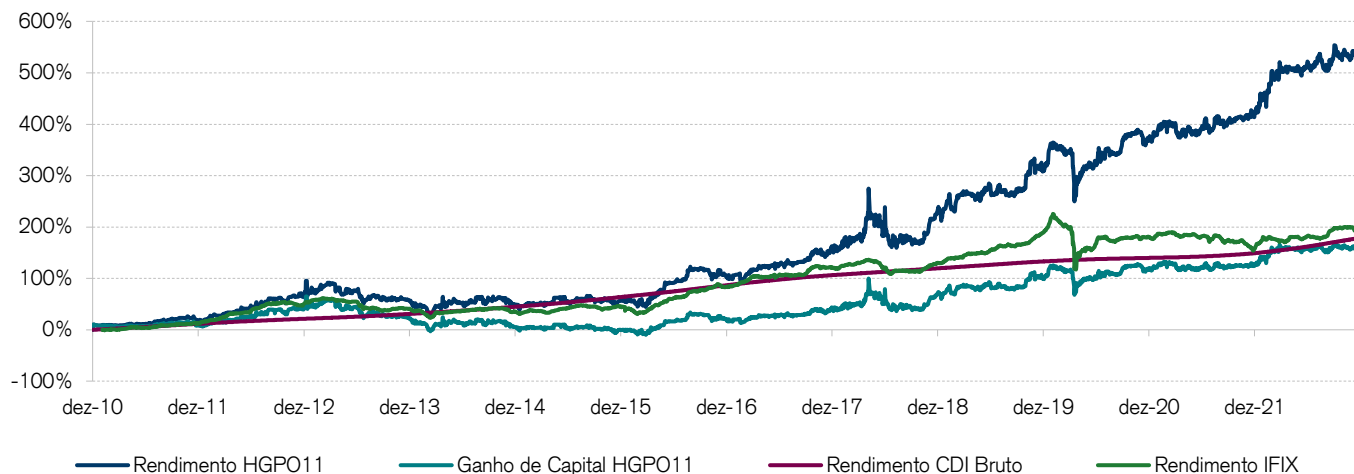


Fontes: CSHG.

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 2022 (Database: 30/11/2022).

Rentabilidade

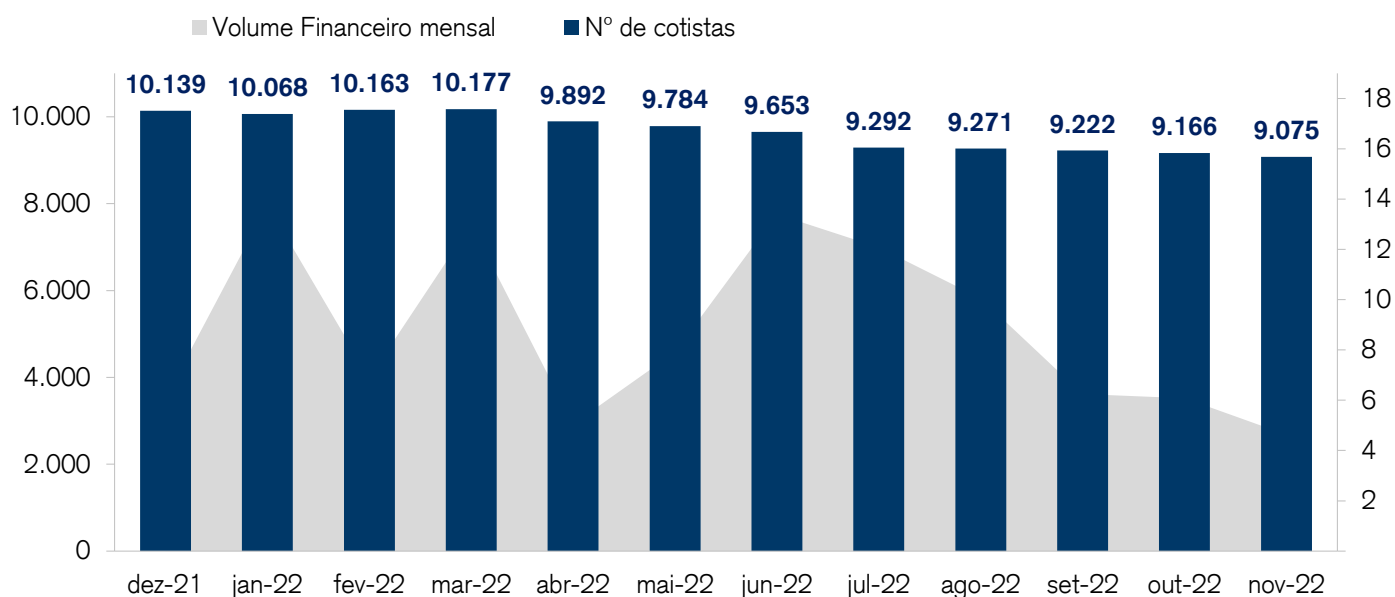
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 ¹	1,0%	13,4%	23,5%	534,3%
IFIX	-4,2%	2,2%	11,2%	*
CDI Bruto	1,0%	11,2%	12,0%	178,9%



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: 30/11/2022.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	4,6	99,1	105,2
Giro	1,02%	22,15%	23,66%
Presença em pregões	100%	100%	100%

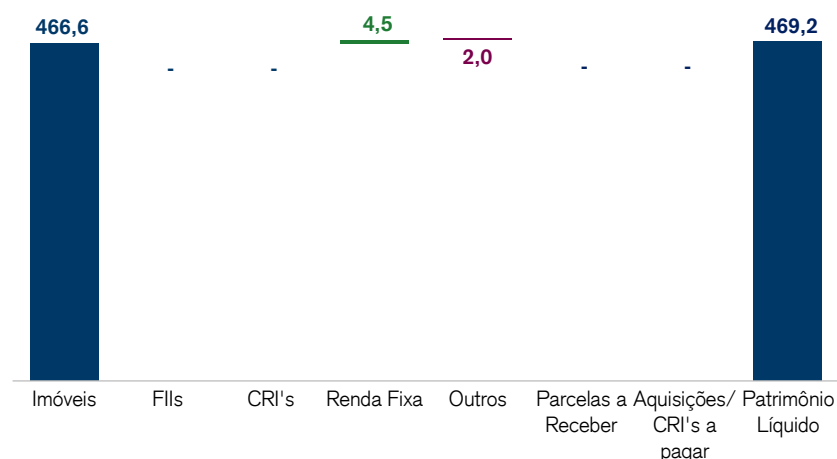


Fontes: Economatica e CSHG.

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 – Novembro 2022 (Database: 30/11/2022).

Carteira

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

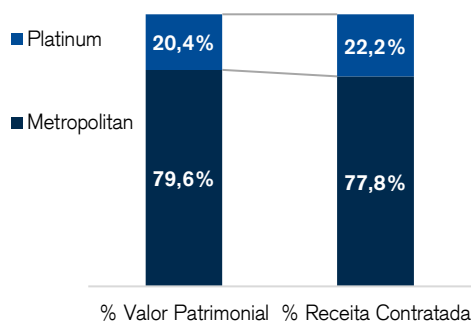


(Valores: R\$ milhões)

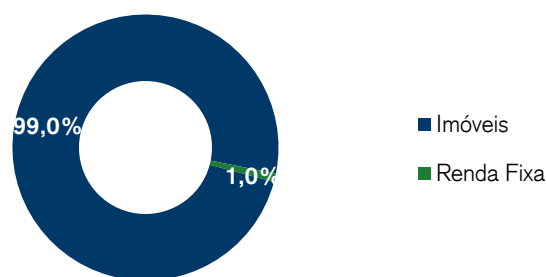
Imóveis	466,6
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	4,5
Outros	(2,0)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	469,2
Quantidade de Cotas (nº)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	267,63

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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



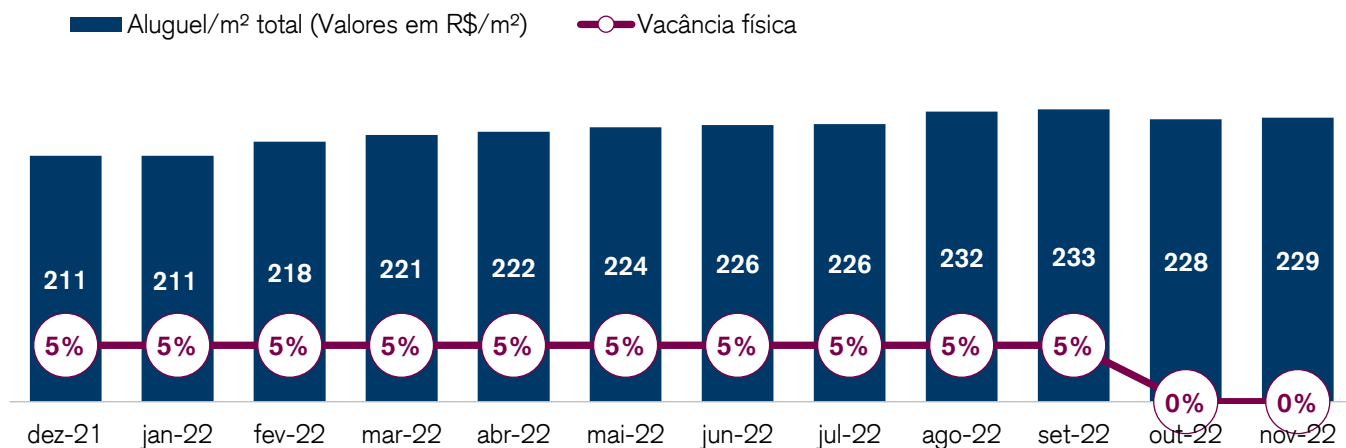
Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



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. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2022 (Database: 30/11/2022).

Radiografia da carteira imobiliária

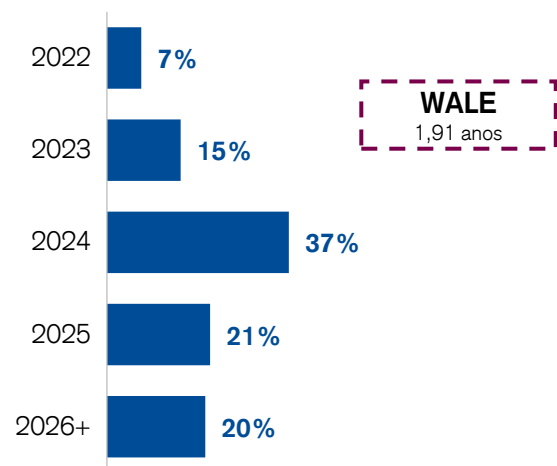
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

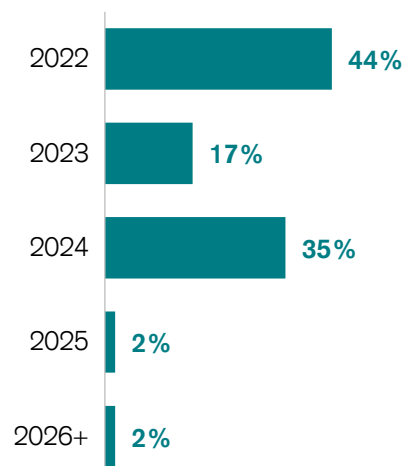
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

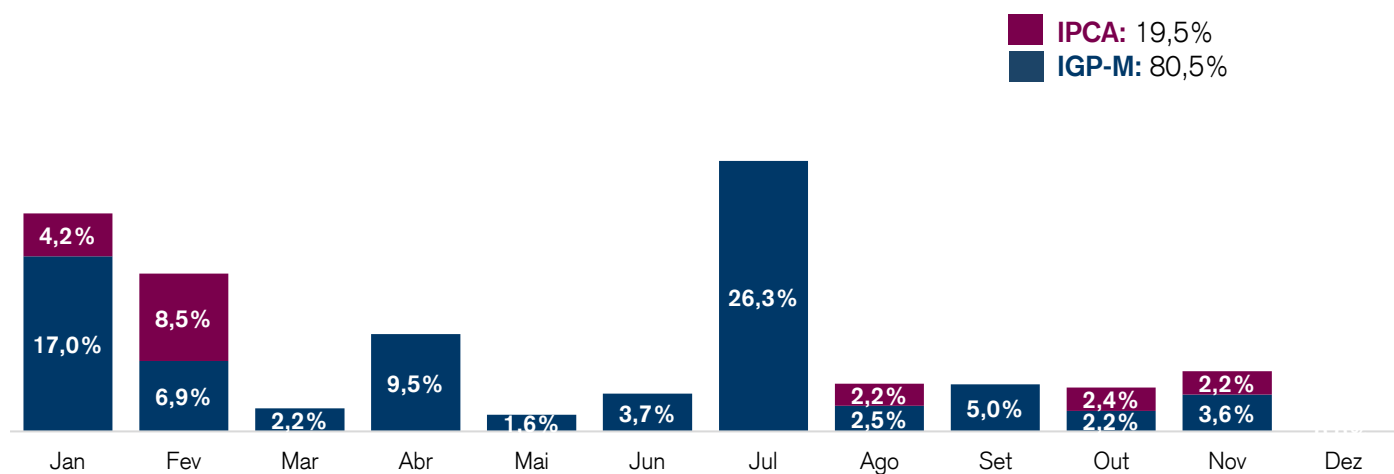
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Quantidade de locatários: 33

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 2022 (Database: 30/11/2022).

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\$ 471.650.674,55

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 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.