

CSHG Prime Offices FII

Dezembro 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 

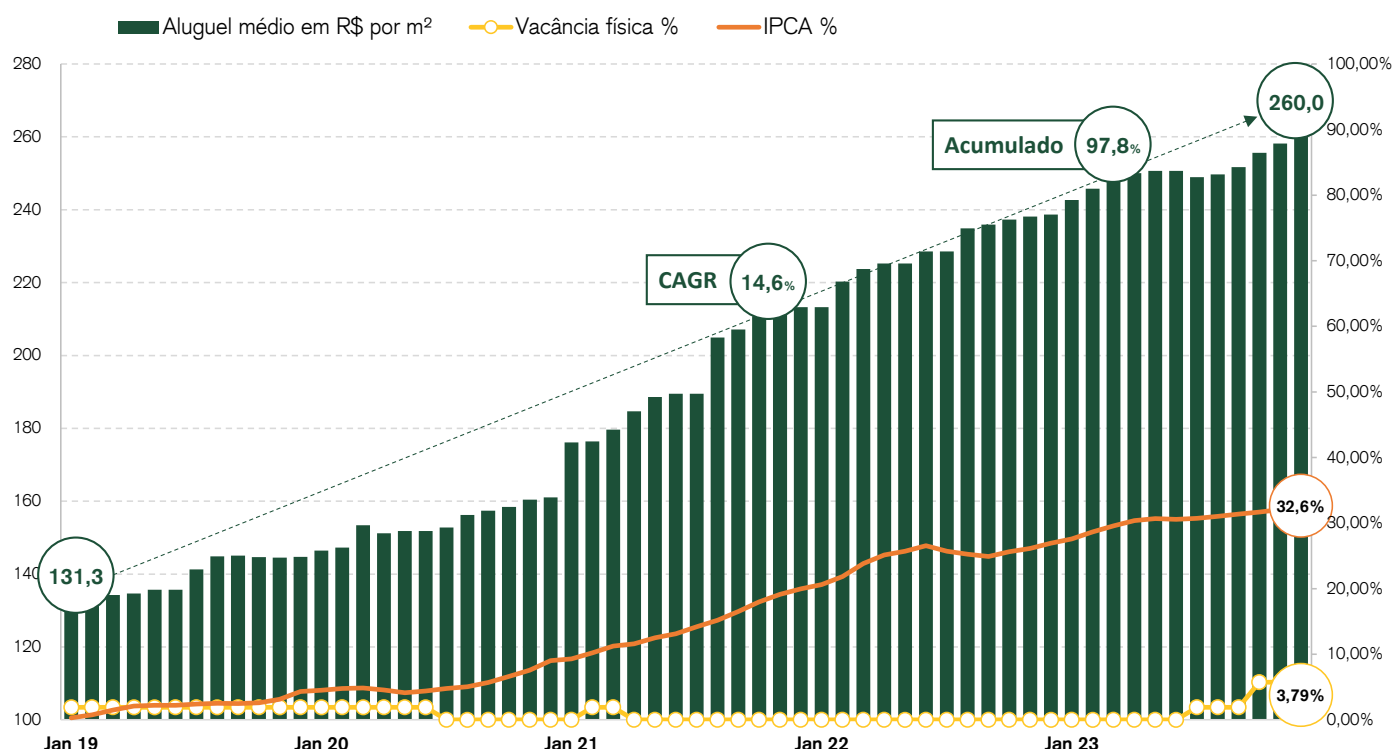
Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 282,99	R\$ 308,63	R\$ 496 milhões	18.584	R\$ 1,50 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
12.736m ²	6,36 %	R\$ 38.925,36	3,42 %	3,85 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,8 milhões (R\$ 1,59 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,5 milhões (R\$ 1,43 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,50 por cota, que será pago no dia 15 de janeiro de 2024.

Retrospectiva 2023

Analisando o HGPO durante o ano de 2023 entendemos que o Fundo teve um desempenho bastante positivo, comprovando a tese de resiliência e valorização inerente ao setor que está inserido, o de edifícios boutique e que abrigam empresas de menor porte mas de alto valor agregado. Esta tese vem se provando ano após ano, como podemos verificar no gráfico a seguir, que mostra o valor médio do aluguel considerando apenas os escritórios desde 2019, a inflação acumulada no período e a taxa de vacância. O aumento nominal do aluguel médio foi de quase 100,0% no período, enquanto o IPCA acumulou 32,6%. Podemos verificar também o comportamento da vacância que se manteve inferior a 5,0% praticamente todos os meses.



Expectativas para 2024

Apesar do ganho real no valor de locação médio do período, levando a R\$ 260/m² os escritórios ocupados, entendemos que há espaço para continuar com a construção de valores no Fundo. Levando-se em consideração que o mercado competidor segue com baixa vacância, apesar da entrega do Union Faria Lima que vem performando bem em ocupação e praticando valores a patamares próximos de R\$300/m², estamos conseguindo manter os patamares de locação e renovação praticados em 2023, com isso, é natural que os demais contratos vigentes convirjam para o valor de mercado atual, entre R\$300 e R\$320 por metro quadrado quando ocorrerem as renovações.

Seguindo este movimento, fechamos a antecipação da renovação de contrato com o maior ocupante do Fundo, locatário do 12º ao 16º andares do Metropolitan (2.730 m²), cujo vencimento seria apenas no meio do ano de 2024, com aumento do aluguel a

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 – Dezembro 2023 (Database: 28/12/2023).

partir de 01 de janeiro de 2024. A renovação vigorará por mais 5 anos e tem um valor nominal de R\$ 300/m², sendo aplicado um desconto durante este ano que buscou suavizar o aumento no curto prazo, pois o aluguel estava em R\$ 226/m². Com esta antecipação do aumento do aluguel, somada ao término das carências da cobertura do Platinum e de dois andares do Metropolitan que ocorrerão nos próximos meses, a expectativa é que o Fundo gere, ainda no primeiro semestre, uma renda recorrente superior aos R\$ 1,60 por cota que estavam sendo pagos antes do ajuste para R\$ 1,50 ocorrido em setembro.

Olhando para o futuro, especificamente para o ano de 2024, acreditamos que o movimento de aumento de valores de locação sobre os contratos que vencem deve se manter, assim como o patamar próximo a R\$ 320/m² para as novas locações, uma vez que não enxergamos ameaças do mercado no curto prazo, principalmente no tocante a oferta e vacância, desta forma, se conseguirmos alugar as duas lajes disponíveis no Platinum, melhorar a rentabilidade do centro corporativo e renovar os contratos que vencem este ano, continuaremos a entregar um retorno sobre os aluguéis superior à inflação.

2. Comercial

No mês de dezembro tivemos a redução da vacância física do Fundo para 3,42%, por conta da locação da cobertura duplex do **Platinum** adiantada no relatório anterior, com isso temos agora dois andares do mesmo prédio disponíveis para locação.

Durante o mês chegamos a um acordo de renovação com o Votorantim, maior ocupante do Fundo com 5 andares do Metropolitan e cujo contrato venceria no final de junho de 2024. O acordo consistiu na antecipação para 1 de janeiro a renovação do contrato, por mais 5 anos, além do ajuste da locação para o valor nominal de R\$ 300/m² ante os R\$ 226/m² que vigoravam até então. Como o aumento seria superior a 30,0% e originalmente apenas a partir de julho de 2024, foi acordado um desconto sobre a locação durante o ano de 2024, o que na nossa visão foi benéfico para ambas as partes – no caso do locatário, antecipou a garantia do valor vigente, saindo do risco de aumento do valor de locação que poderia ocorrer durante o ano e para o Fundo antecipando um aumento que só ocorreria no segundo semestre. Nos cenários comerciais analisados pela gestão durante a negociação entendemos que o acordo foi a melhor opção para o Fundo, pois garantiu a permanência de um locatário importante e que poderia ser assediado pelo mercado, antecipou um aumento de 20,0% de locação no primeiro semestre e ratificou o patamar das renovações em R\$300/m² com um grande locatário.

3. Técnico

As obras realizadas entre 2021 e 2022 nos edifícios **Metropolitan** e **Platinum** englobaram um pacote completo de reformas nas áreas comuns com objetivo de corrigir e modernizar a maior parte dos problemas técnicos que existiam nos espaços nos aspectos civis e de instalações. Dessa forma, o ano de 2023 acaba sendo o primeiro ano significativo de avaliação do pós-obras, onde a gestão condominial passa a ser a responsável pela manutenção e conservação dos espaços, acionando as garantias de obra quando forem necessárias, e, por isso, são poucas as demandas de novos investimentos técnicos que aparecem para esses imóveis. Apenas dois itens de obras extraordinárias foram necessários de execução no ano, o primeiro relacionado a um pequeno trecho de impermeabilização de laje junto à fachada – que compunha o escopo de obras de 2022 – e o segundo se refere ao reforço do sistema de climatização do primeiro pavimento do Metropolitan para que fosse possível aumentar a capacidade de pessoas nos eventos realizados no local.

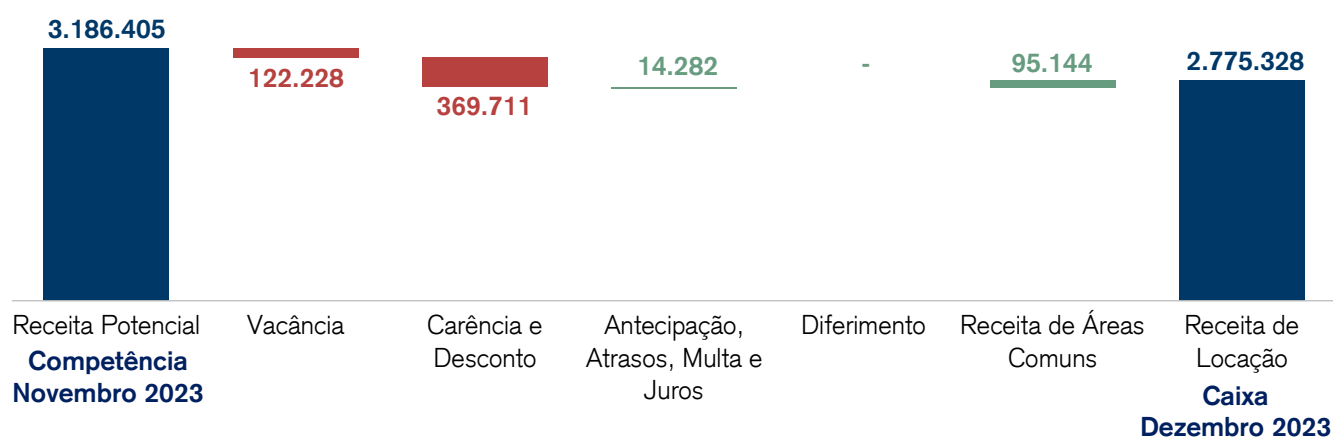
De todo modo, a rotina de manutenção e limpeza nas áreas comuns associadas às boas práticas de conservação dos materiais, luminárias e mobiliários novos instalados nos edifícios vem sendo implementada pela administração predial de maneira bastante satisfatória. Não foram identificados nos edifícios nenhuma patologia predial ou avaria nos elementos que foram objeto de escopo das obras realizadas, e, dessa forma, o acompanhamento técnico dos imóveis vem sendo feito no cotidiano do condomínio.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2023	Novembro de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação	2.775.328	2.666.946	35.338.879	35.338.879
Receita Financeira	17.904	25.827	362.410	362.410
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.793.232	2.692.773	35.701.289	35.701.289
Despesas Imobiliárias	(43.583)	(38.078)	(148.362)	(148.362)
Despesas Operacionais	(249.519)	(272.580)	(3.421.815)	(3.421.815)
Total de Despesas	(293.102)	(310.657)	(3.570.176)	(3.570.176)
Resultado	2.500.130	2.382.115	32.131.113	32.131.113
Rendimento	2.629.586	2.629.586	32.957.472	32.957.472
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

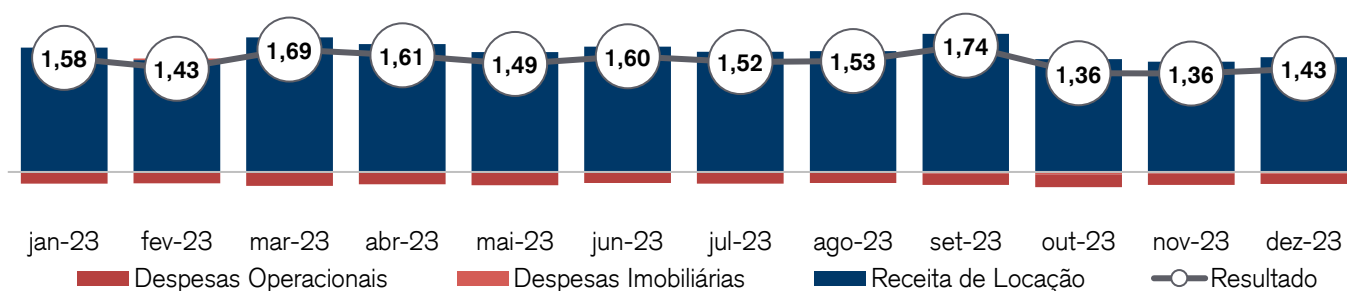
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

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

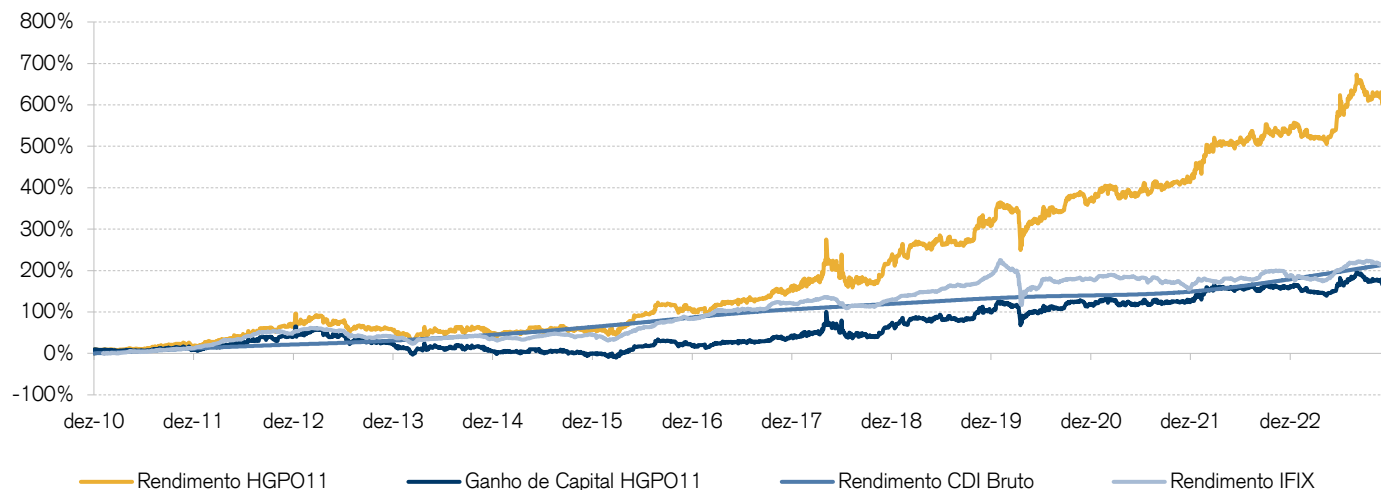


Fontes: CSHG.

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 – Dezembro 2023 (Database: 28/12/2023).

Rentabilidade

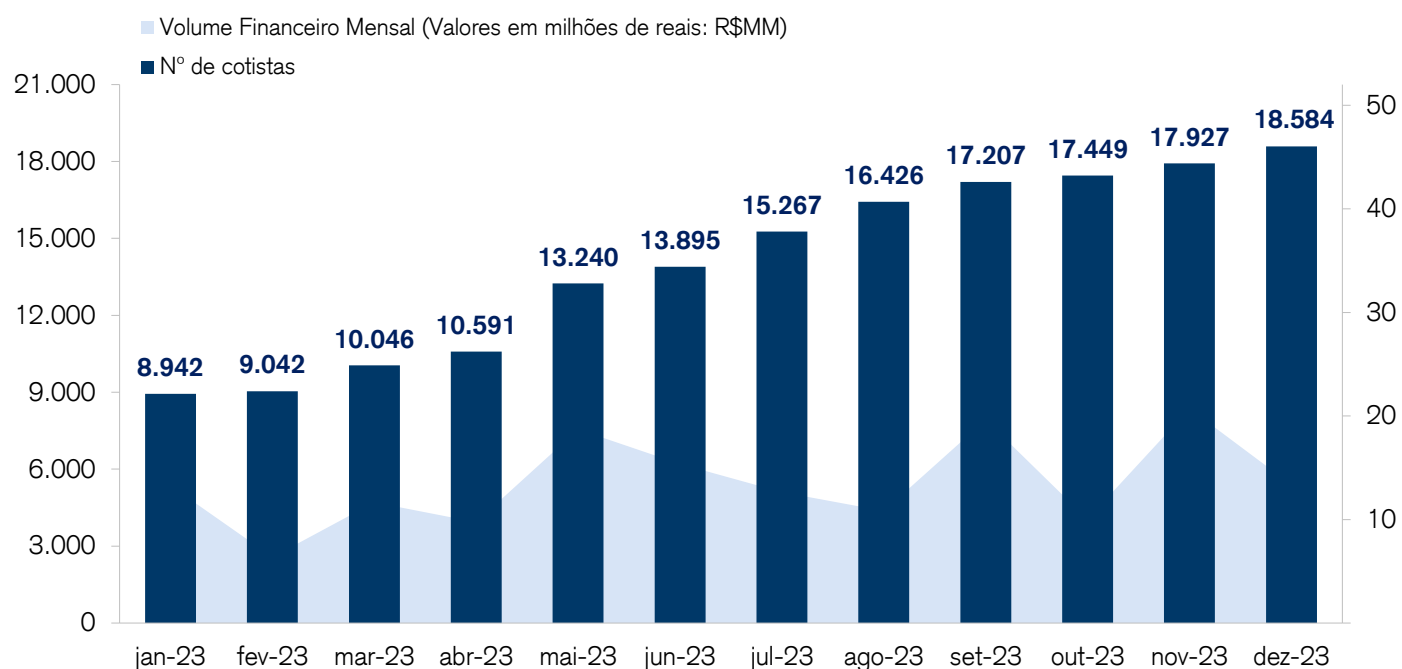
Tabela de rentabilidade ¹	Dezembro	Ano	12 Meses	Início (01/12/2010)
HGPO11 ¹	2,8%	15,5%	15,5%	653,3%
IFIX ¹	4,2%	15,5%	15,5%	*
CDI Bruto	0,9%	13,0%	13,0%	218,8%



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: 29/12/2023.

Liquidez

	Dezembro	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	13,4	162,3	162,3
Giro¹	2,70%	34,92%	34,92%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

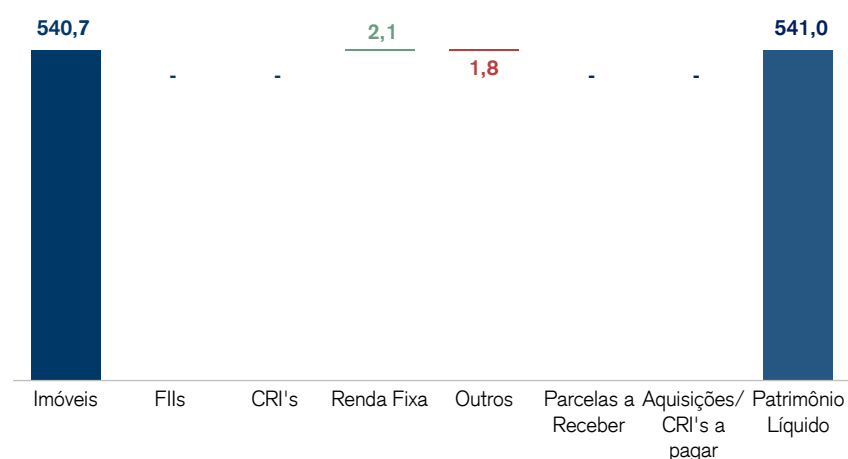


Fontes: Economatica e CSHG.

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 – Dezembro 2023 (Database: 28/12/2023).

Carteira

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

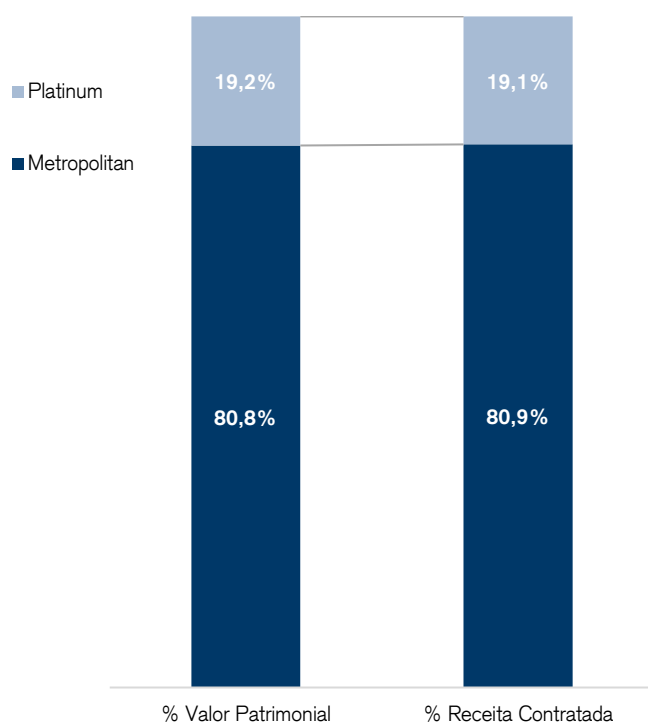


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	540,7
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	2,1
Outros	(1,8)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	541,0
Quantidade de Cotas (n°)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	308,63

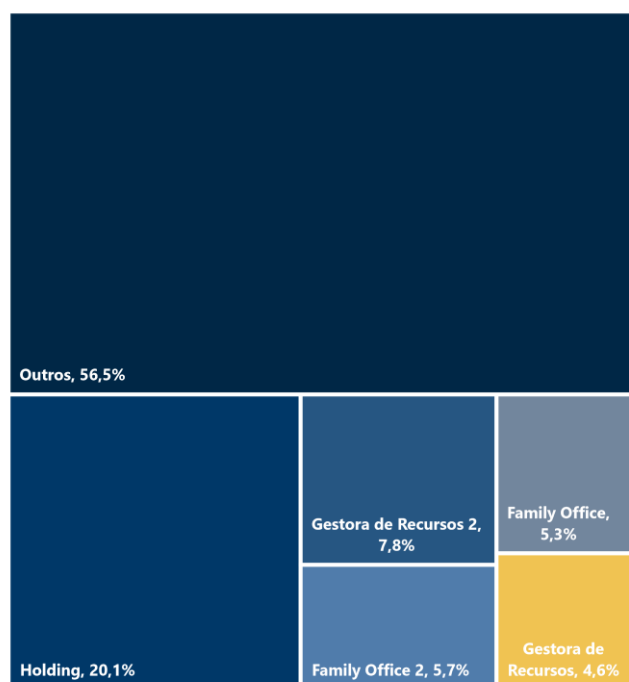
Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

Exposição por locatário (% Investimentos)



Fontes: CSHG. Total de inquilinos: 29

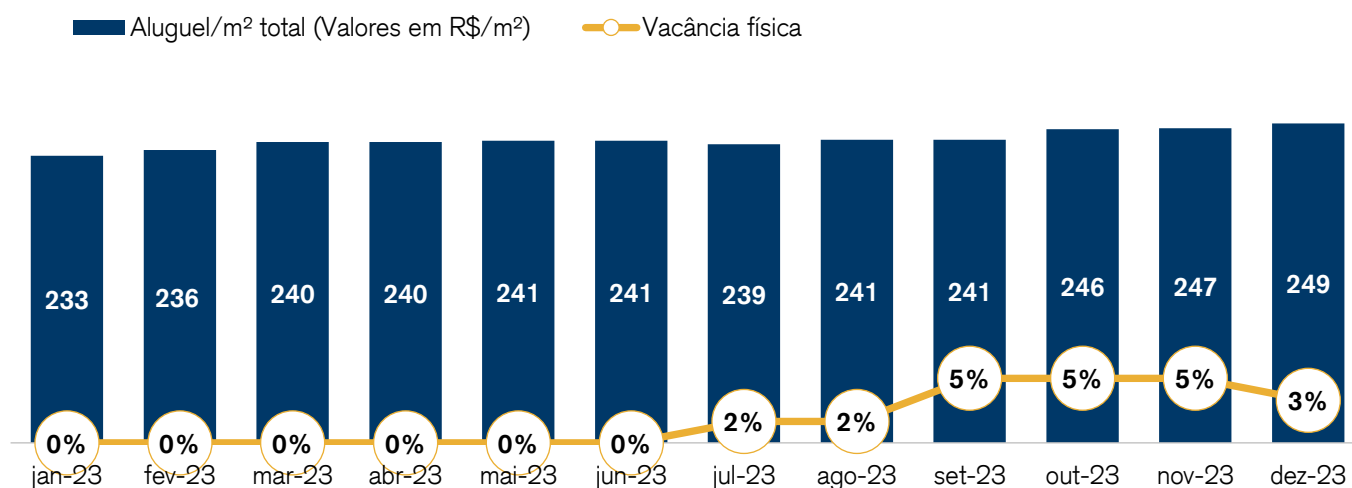
Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Metropolitan</u>	R. Amauri, 255 – São Paulo	10.215,55 m²	19	100%	100,00%
<u>Edifício Platinum</u>	R. Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo	2.520,48 m²	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 – Dezembro 2023 (Database: 28/12/2023).

Radiografia da carteira imobiliária

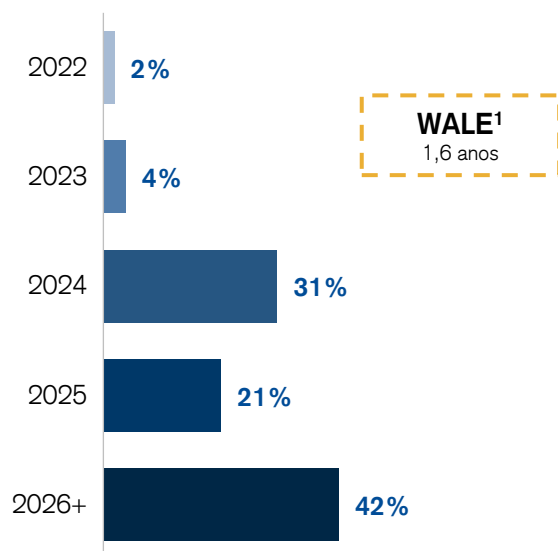
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

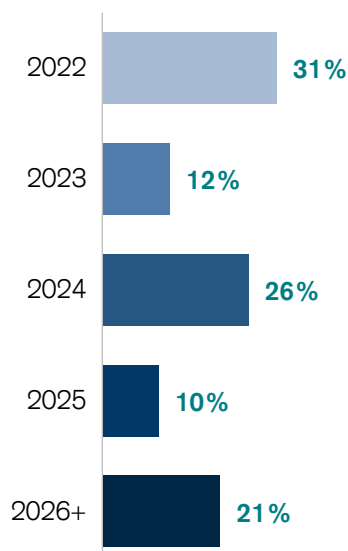
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

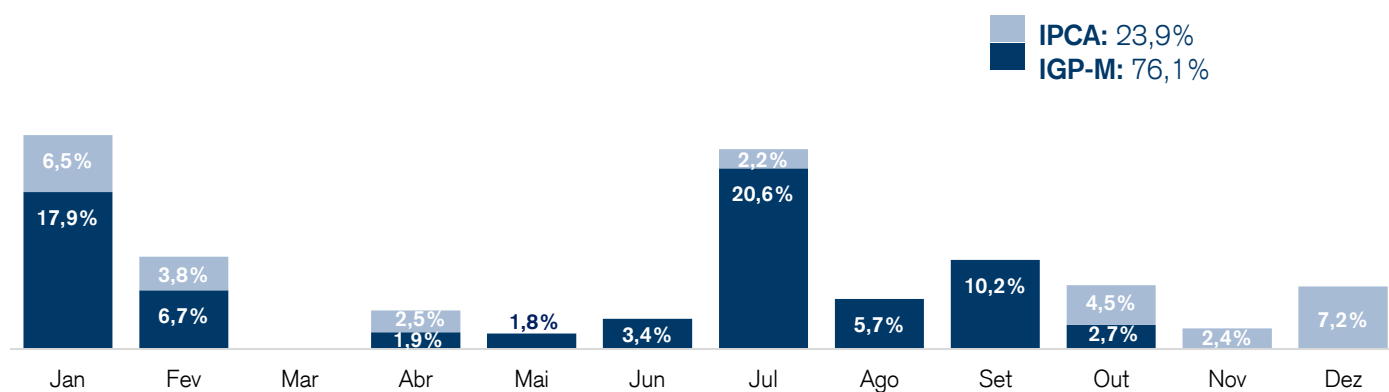
Revisão dos contratos

(% 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 – Dezembro 2023 (Database: 28/12/2023).

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\$ 526.922.165,83

jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
524,8	524,7	524,6	524,5	524,5	524,4	524,4	524,2	524,4	524,2	523,9	541,0

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 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

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 – Dezembro 2023 (Database: 28/12/2023).