



CSHG Prime Offices FII

Abril 2024

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\$ 306,92	R\$ 308,87	R\$ 538 milhões	19.813	R\$ 1,50 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	R\$/m²	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.736m ²	5,86 %	R\$ 42.193,09	3,42 %	3,61 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 3,1 milhões (R\$ 1,80 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,6 milhões (R\$ 1,52 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,50 por cota, que será pago no dia 15 de maio de 2024.

A partir do mês de maio, está previsto um incremento no resultado recorrente devido ao trabalho comercial nas locações. Com isso, o time de gestão está analisando antecipar um aumento na distribuição mensal já no próximo mês de forma a convergir com o novo patamar de renda sustentável para o próximo semestre.

Ainda no mês de maio, o Fundo pretende publicar uma atualização do valor patrimonial embasado por um novo laudo de avaliação dos ativos Metropolitan e Platinum. A demanda ocorreu pela área de risco da Administradora, que conta com uma estrutura independente das áreas de negócios para realizar uma gestão de risco com total autonomia. Desta forma, esta área possui uma rotina de identificar e monitorar os riscos para os fundos imobiliários administrado pela CSHG em um comitê trimestral para discussão e tomada de decisão. Na reunião realizada no primeiro trimestre de 2024, foi concluído, que devido aos reajustes positivos dos aluguéis de grande parte dos locatários do Metropolitan, o atual laudo de avaliação poderia estar materialmente defasado (O valor patrimonial é calculado por um modelo de fluxo de caixa descontado, em que se estima o valor do imóvel com base em projeções financeiras). Por fim, o comitê decidiu solicitar um novo laudo também para o Platinum, dada as similaridades das características construtivas e da localização de ambos.

Decisão Judicial – Caso Parigi

A disputa judicial acerca do valor de locação e direito de renovatória entre o Restaurante Parigi e o Fundo chegou ao final. Com a decisão de 2ª Instância e por votação unânime a 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, foi decidido pelo provimento em parte do recurso do Parigi, definindo a renovação do contrato de locação em: (i) um prazo de mais 60 meses contados de 01 de novembro de 2022 e com término em 31 de outubro de 2027; (ii) um aluguel fixo no patamar de R\$ 80.620,00 (valor definido no laudo pericial em 1ª Instância e que foi mantido); e (iii) um reajuste anual conforme cláusula do último aditivo. O valor atualizado do aluguel é por volta de R\$ 84.500 (R\$ 201/m²) e deverá ser ajustado nos próximos meses. Ainda, caberá ao Parigi o ressarcimento da diferença dos aluguéis retroativamente até o início da disputa, desta forma, o Fundo vai receber nas próximas semanas a compensação de aproximadamente R\$ 250.000, porém precisará desembolsar aproximadamente R\$ 113.000 a título de honorários de sucumbência.

1.1. Assembleia Extraordinária de Cotistas

Em 9 de abril de 2024 convocamos a Assembleia Geral Extraordinária, para deliberar sobre a transferência das atividades de gestão e administração, no contexto da alienação do negócio de administração e gestão da carteira de fundos imobiliários da CSHG ao Pátia.

Todos os documentos relativos ao Fundo, incluindo Edital de Convocação, Proposta da Administradora e materiais de suporte encontram-se disponíveis no site da CSHG, em <https://imobiliario.cshg.com.br>. Adicionalmente, foi criada uma página para consolidação de materiais e documentos sobre o tema, disponíveis para os investidores em www.assembleiashg.com.br.

Se você é cotista, participe das assembleias a partir do dia 12 de abril de 2024, votando eletronicamente por meio da Área do Investidor da B3 e via link de acesso direto recebido pelo e-mail contact@cuoreplatform.com.

1.2. Proposta de Aquisição

Em 06 de março o Fundo, recebeu uma proposta indicativa para aquisição dos imóveis no valor de R\$ 587 milhões, equivalente a aproximadamente R\$ 46 mil/m², dentre outras condições. A partir do recebimento dessa proposta assinamos um acordo de confidencialidade para fornecer informações detalhadas dos ativos, de forma a subsidiar informações ao proponente para que ele formalize uma proposta vinculante. Em paralelo, temos conversas com outros interessados para obter propostas concorrentes.

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 2024 (Database: 30/04/2024).

Quando recebermos novas propostas, vinculantes ou não, informaremos o mercado através de Fato Relevante e, oportunamente, convocaremos assembleia fornecendo todas as informações necessárias para que os cotistas possam definir sobre a potencial venda dos ativos do Fundo.

2. Comercial

No mês de abril não houve alteração na ocupação do Fundo, que segue com vacância física de 3,42% e vacância financeira de 3,61%, esta última tendo leve redução em função de novos contratos renovados que reprecificaram os espaços vagos.

No mês de abril, houve o impacto financeiro de duas renovações (cobertura e um andar tipo do Metropolitan) já informadas no relatório anterior. Para as primeiras semanas há apenas um último contrato a ser revisado de um andar do Metropolitan, cujo locatário já informou interesse em renovar antecipadamente o aluguel. Dado o grande volume de elementos transacionais embasando o valor de locação do Metropolitan, não vemos ângulo para ter um resultado diferente das outras negociações, desta forma o aluguel deste andar também deverá convergir para a faixa entre R\$ 320 a R\$ 340 por metro quadrado.

Ainda, em relação aos dois locatários que informaram intenção em devolver seus espaços, meio andar do Metropolitan e um andar do Platinum, já chegamos em acordo comercial com novo ocupante para o Metropolitan e estamos em tratativas finais para fechar o espaço do Platinum. No Metropolitan, o contrato terá início imediatamente após a saída do ocupante atual e o valor fechado foi de R\$ 352/m², preço 10% superior aos R\$ 320/m² recém negociados com o ocupante atual e estabelecendo o novo recorde de valor transacionado no Fundo, demonstrando que ainda há pressão do mercado para aumento dos aluguéis. Inclusive, este espaço passou por uma disputa entre dois interessados e conseguimos atender o segundo com o espaço do Platinum, que deve ser alugado a patamares próximos de valor. Ambos contratos devem ser assinados nas próximas semanas, porém a expectativa de ocupação é apenas no segundo semestre, com a saída dos locatários atuais.

O trabalho de revisão e renovação tem gerado valor ao Fundo e, considerando os novos valores para os conjuntos a vagar, mas mantendo o 10º e 11º andares do Platinum sem locação e já aplicando o novo aluguel do restaurante. O resultado do Fundo deve ficar próximo de R\$ 1,80/cota e, num cenário otimista considerando todos os espaços alugados nos valores das revisionais, o resultado saltaria para patamares superiores a R\$ 1,90/cota.

3. Relação com Investidores

3.1. Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

No mês de abril de 2024 foi realizada a 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 2023. A ata da AGO está disponível para consulta no site da Administradora (<https://imobiliario.cshg.com.br>).

3.2. Apresentação Anual

A Apresentação Anual do fundo foi realizada no mês de abril de 2024, e seu conteúdo pode ser acessado diretamente através desse [link](#).

3.3. Informe de Rendimentos

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2023 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

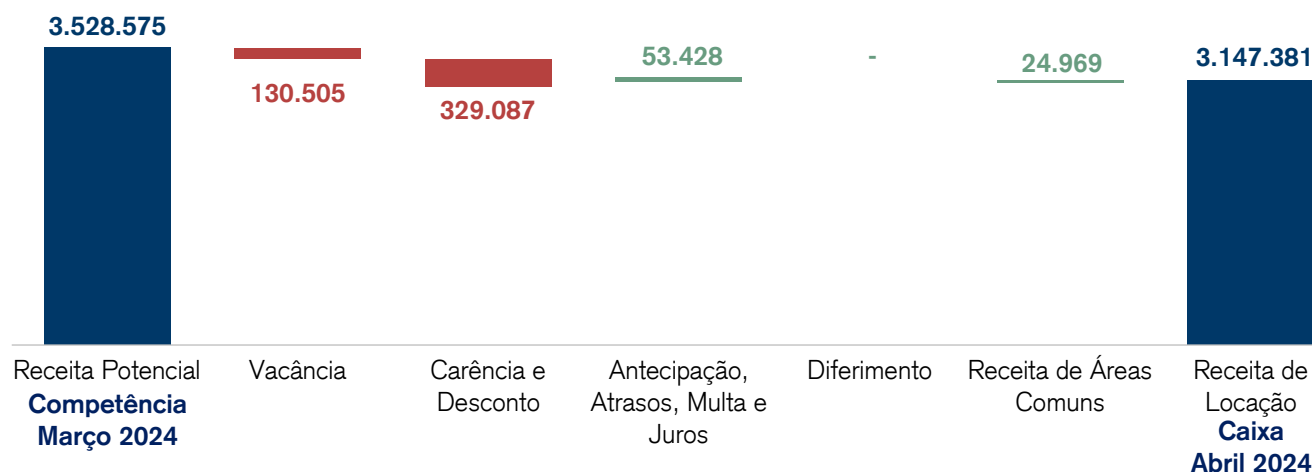
- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú, a partir do dia 29 de fevereiro de 2024;
- Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado:
 - (i) Por e-mail: <mailto:informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br>;
 - (ii) Por telefone (em dias úteis, das 9h às 18h): 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais, regiões metropolitanas e exterior) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões).

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2024	Março de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação	3.147.381	3.287.732	12.019.790	35.299.070
Receita Financeira	13.192	14.767	55.143	280.272
Ganhos de Capital	-	-	-	-
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	3.160.572	3.302.499	12.074.933	35.579.343
Despesas Imobiliárias	(124.350)	42.827	(191.869)	(367.376)
Despesas Operacionais	(365.228)	(338.792)	(1.234.125)	(3.478.452)
Total de Despesas	(489.578)	(295.965)	(1.425.995)	(3.845.828)
Resultado	2.670.994	3.006.534	10.648.938	31.733.515
Rendimento	2.629.586	2.629.586	10.518.342	32.256.249
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

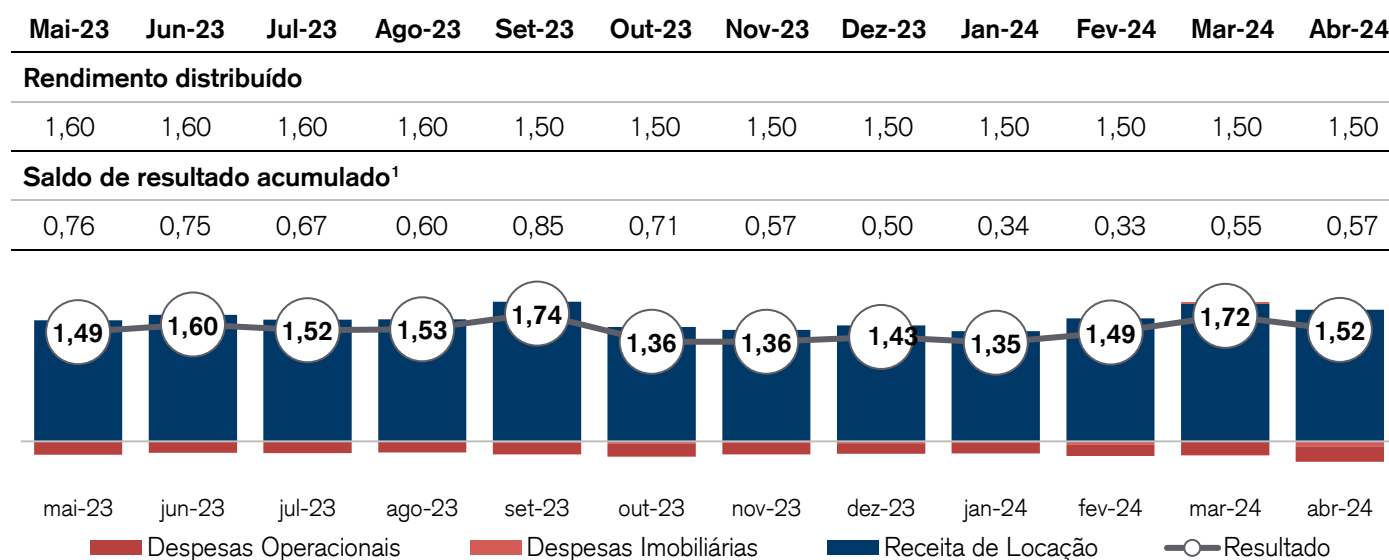
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

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

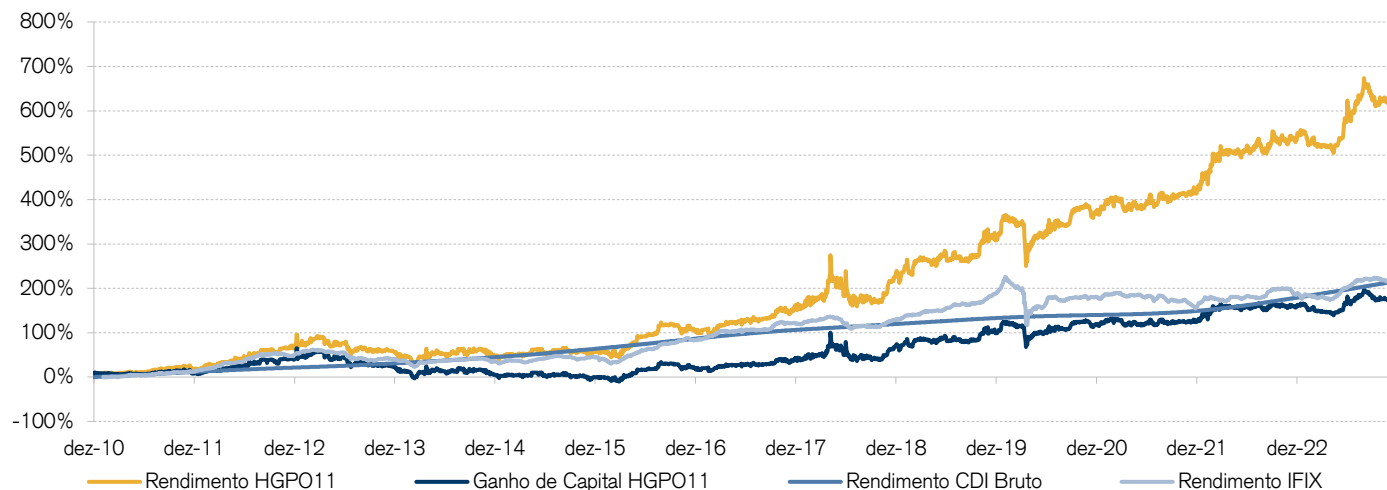


Fontes: CSHG.

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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

Rentabilidade

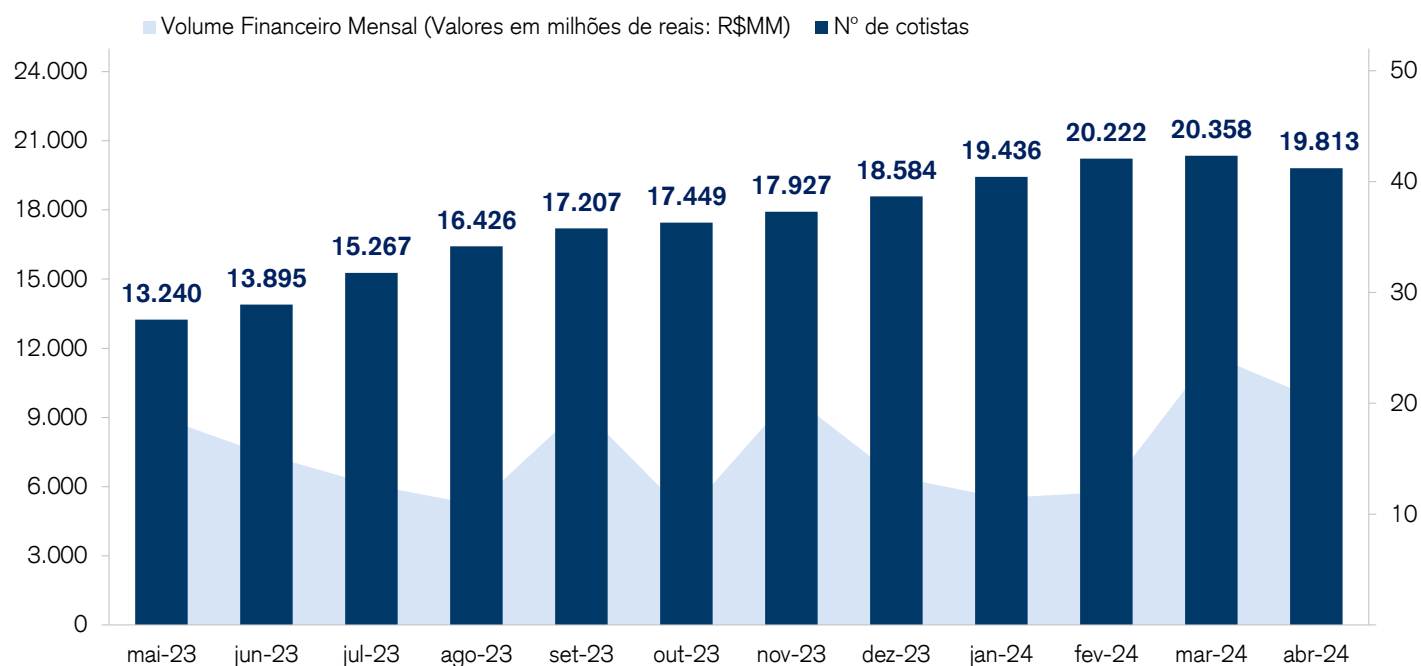
Tabela de rentabilidade ¹	Abril	Ano	12 Meses	Início (01/12/2010)
HGPO11 ¹	0,8%	10,7%	33,9%	733,9%
IFIX ¹	-0,8%	2,1%	18,3%	*
CDI Bruto	0,9%	3,6%	12,3%	230,1%



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: 30/04/2024.

Liquidez

	Abril	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	20,4	68,2	189,5
Giro¹	3,81%	13,04%	38,50%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

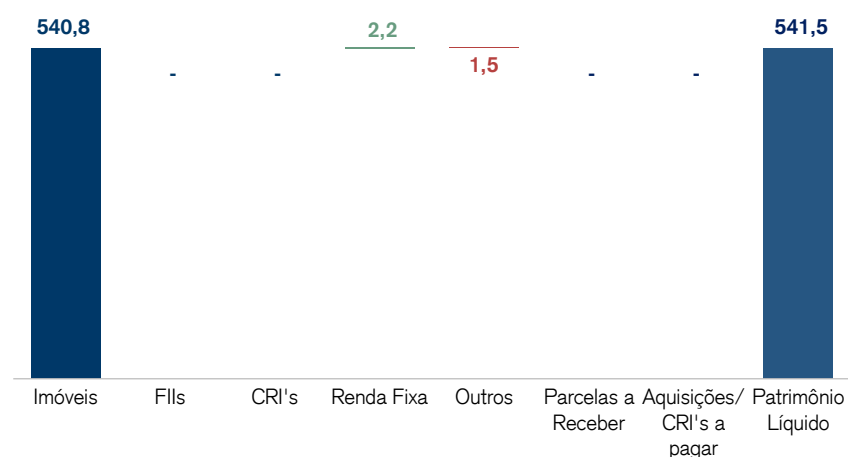


Fontes: Economática e CSHG.

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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

Carteira

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

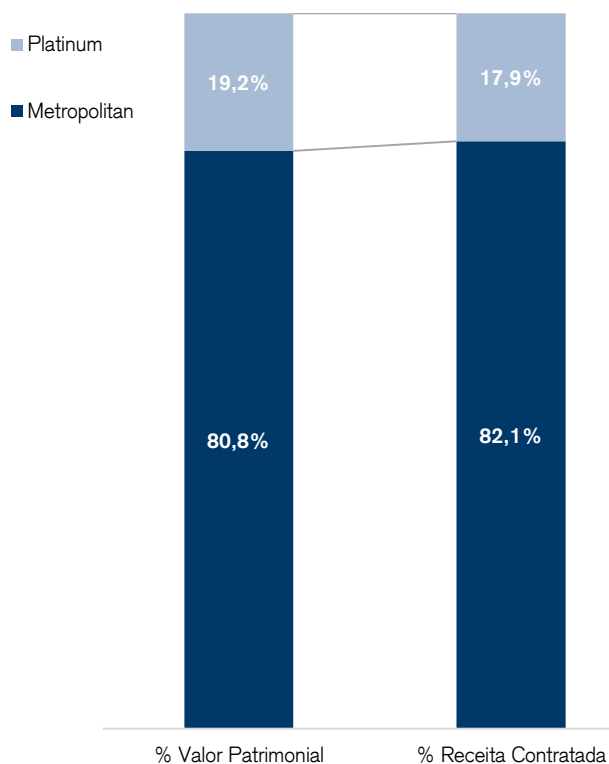


(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	540,8
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	2,2
Outros	(1,5)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	541,4
Quantidade de Cotas (nº)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	308,87

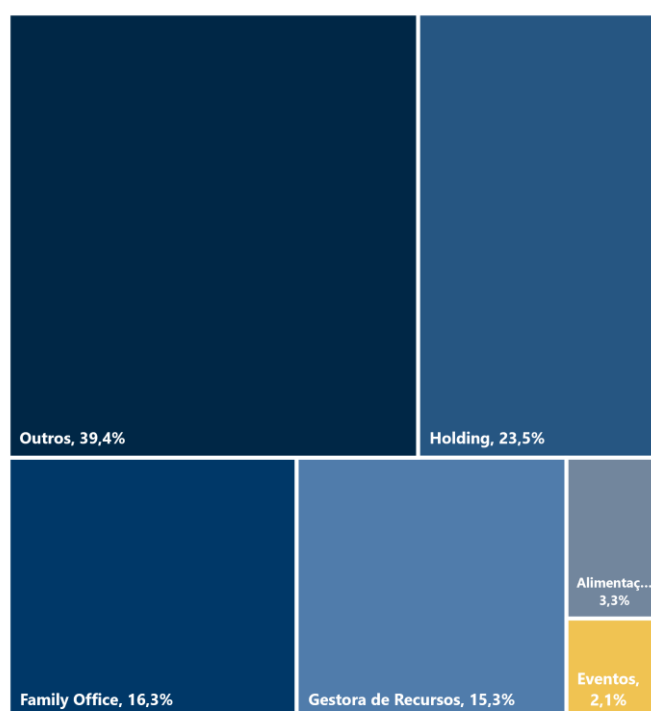
Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

Exposição por locatário (% Investimentos)



Fontes: CSHG. Total de inquilinos: 31

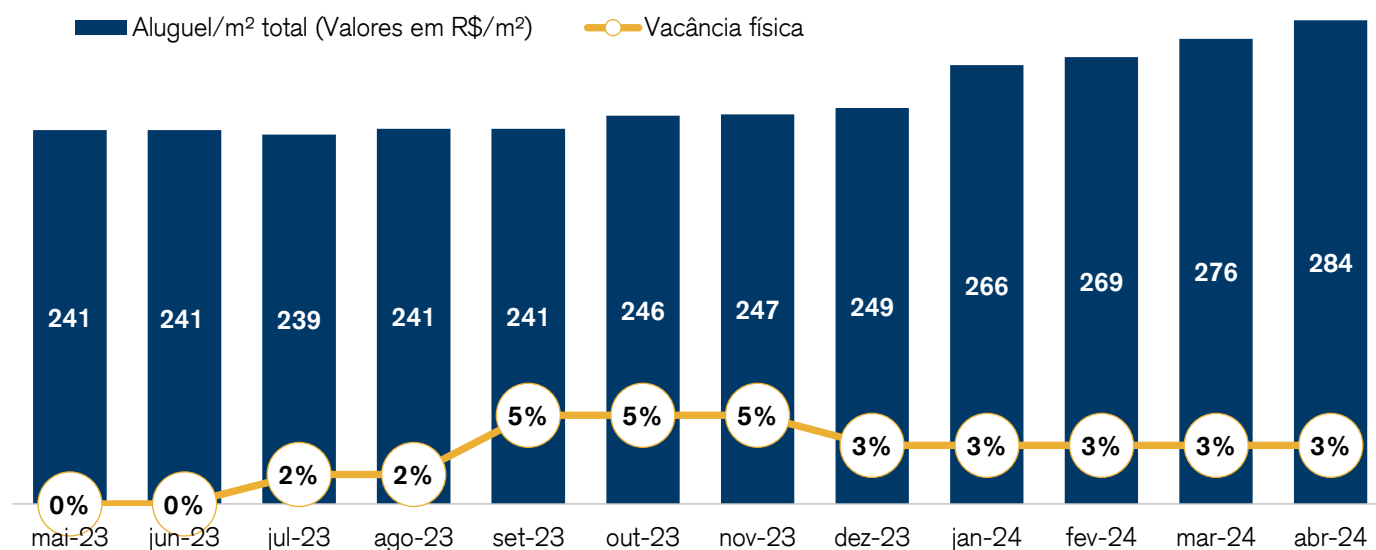
Ativos Imobiliários

Imóvel	Endereço	ABL	Unidades	Participação	Ocupação
<u>Edifício Metropolitan</u>	R. Amauri, 255 – São Paulo	10.215,55 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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

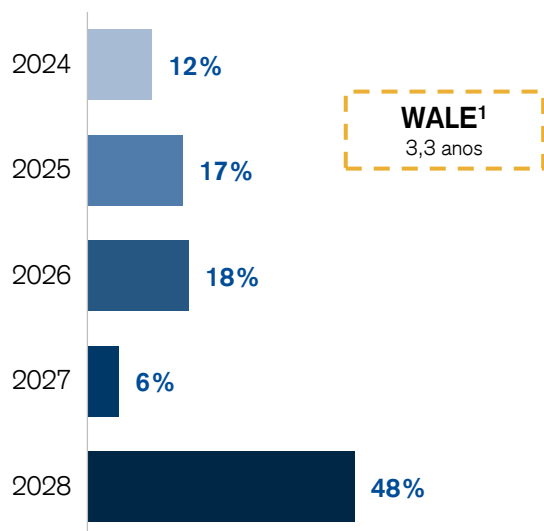
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



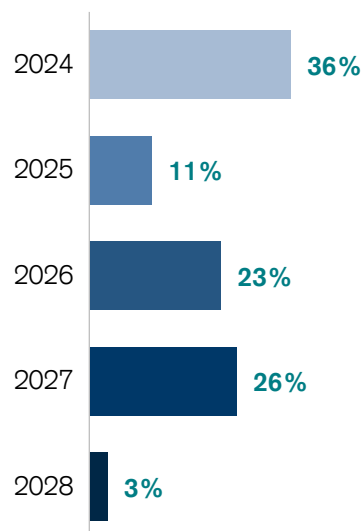
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



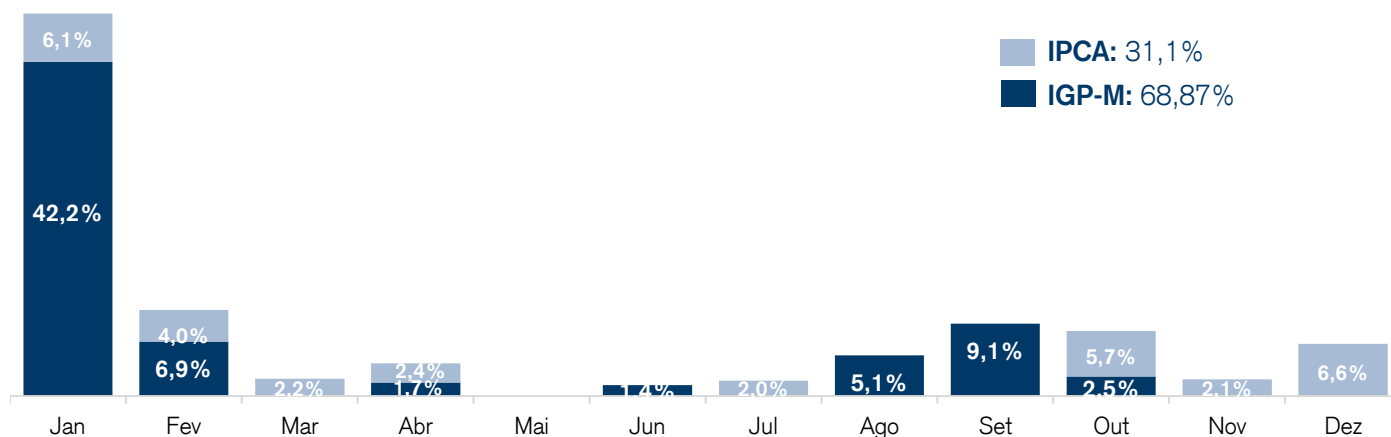
Fonte: CSHG.

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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

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\$ 530.943.229,72

mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
524,5	524,4	524,4	524,2	524,4	524,2	523,9	541,0	540,8	541,1	541,3	541,4

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.
<i>Dividend Yield</i>	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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).