



CSHG
Prime
Offices FII

Apresentação Anual

("Fundo", "HGPO11" ou "CSHG Prime Offices FII")

CNPJ nº 11.260.134/0001-68
Abril de 2024

CREDIT SUISSE 
Parte do Grupo UBS

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Prime Offices FII
2	Mercado de Escritórios <i>Boutique</i> ¹
3	Técnico

CSHG Prime Offices FII

Principais Dados



R\$ 536 milhões Valor de Mercado do Fundo ¹	5,89% <i>dividend yield</i> ¹	3,70% Vacância Financeira ¹
R\$ 305,86 Valor da cota a mercado ¹	12.736 m ² área bruta locável	R\$ 308,80 Valor da cota patrimonial ¹

CSHG Prime Offices HGPO11	Quantidade de cotistas	Volume médio diário (mar-24)	Retorno desde início (24-jun-10)	Retorno 12 Meses
	20.358	R\$ 1,2 Milhão	726,9 % ou 20,5 % a.a.	33,6 %

Fonte: Economatica e CSHG (28/03/2024).

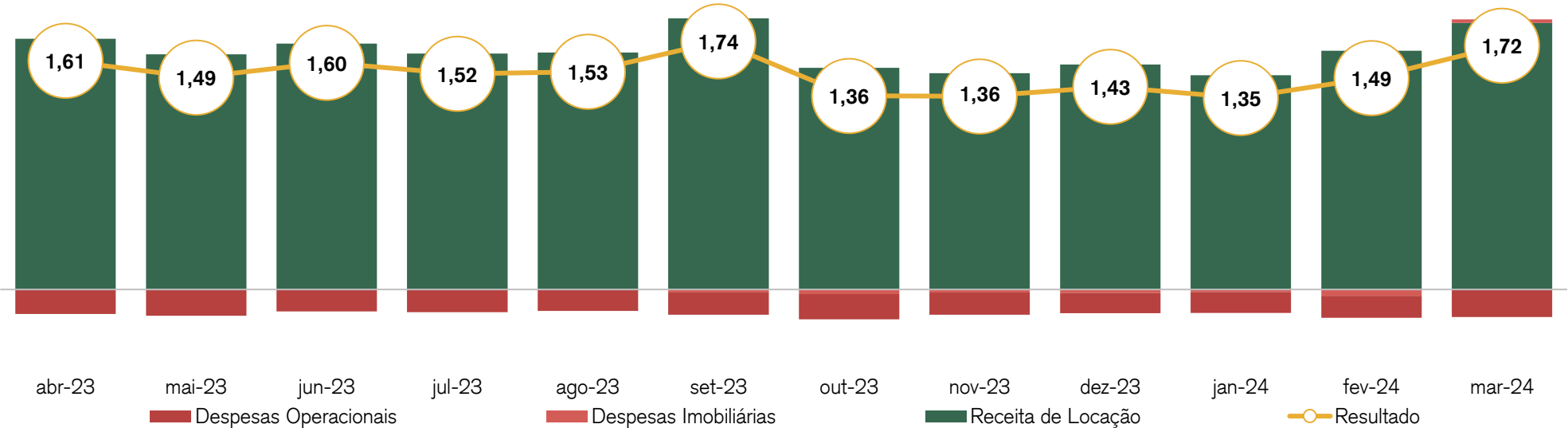
CSHG Prime Offices FII

Resultado

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

Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24
Rendimento distribuído											
1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Saldo de resultado acumulado ¹											
0,87	0,76	0,75	0,67	0,60	0,85	0,71	0,57	0,50	0,34	0,33	0,55

Descrição do resultado por cota



Fonte: CSHG.

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. 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 Anual de Gestão – Março 2024 (Database: 28/03/2024).

CSHG Prime Offices FII

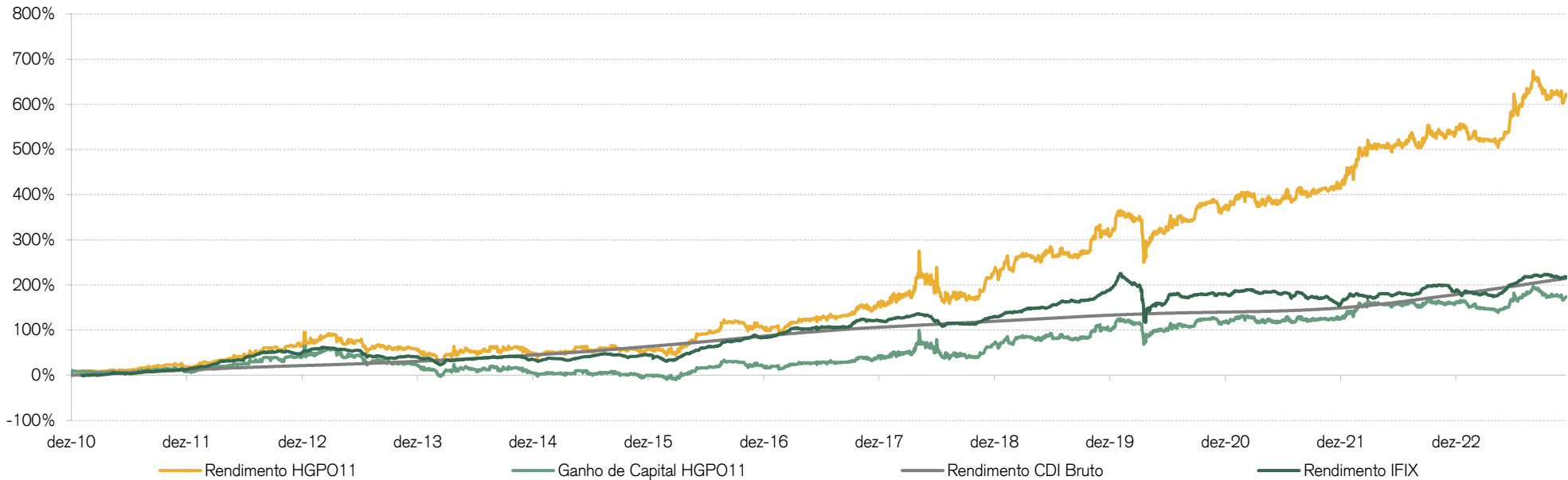
Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade¹

	Mar-24	2024	12 Meses	Início ²
HGPO	4,9%	9,8%	33,6%	726,9%
IFIX	1,4%	2,9%	23,4%	*
CDI	0,8%	2,7%	12,4%	227,2%

Fonte: Economatica e CSHG (28/03/2024).

Retorno do Fundo



Fonte: Economatica e CSHG (28/03/2024).

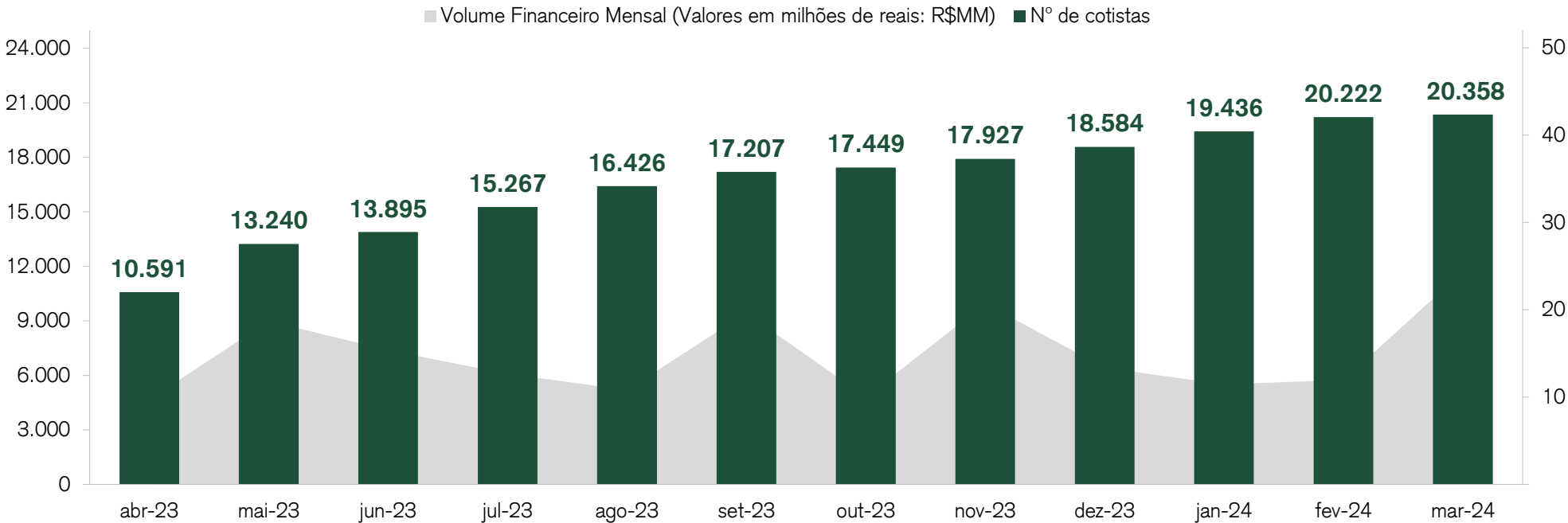
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.¹Termos e definições no glossário. Relatório Anual de Gestão – Março 2024 (Database: 28/03/2024). ²Início do fundo: (02/12/2010)

CSHG Prime Offices FII

Liquidez

Tabela de Liquidez

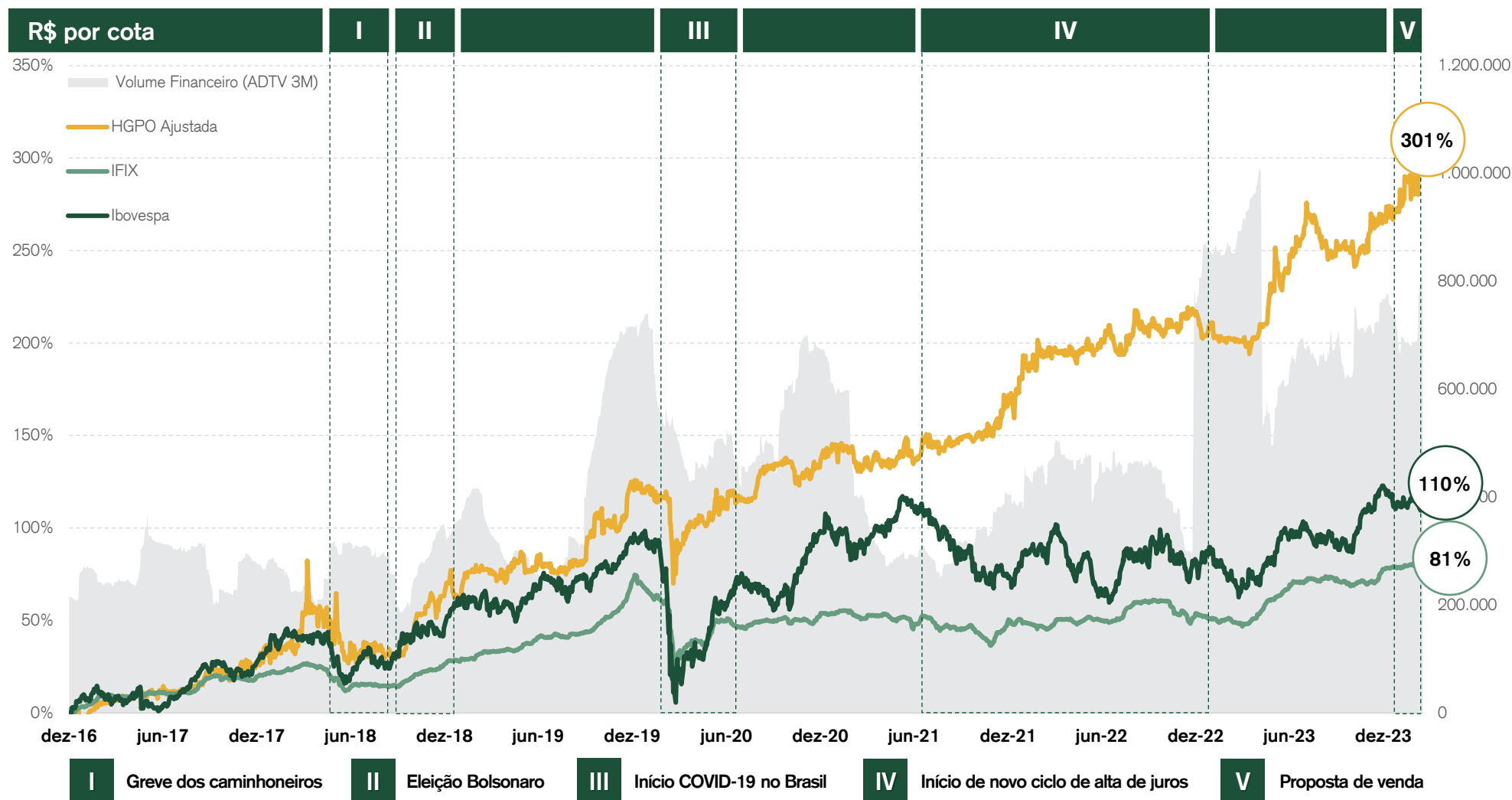
	Mar-24	2024	12 Meses
Volume Financeiro ¹ (Valores em reais: R\$ Milhões)	24,4	47,8	178,8
Giro ¹	4,59%	9,23%	36,98%
Presença em pregões ¹	100%	100%	100%



Fonte:: CSHG (28/03/2024).

CSHG Prime Offices FII

Timeline (7 Anos)

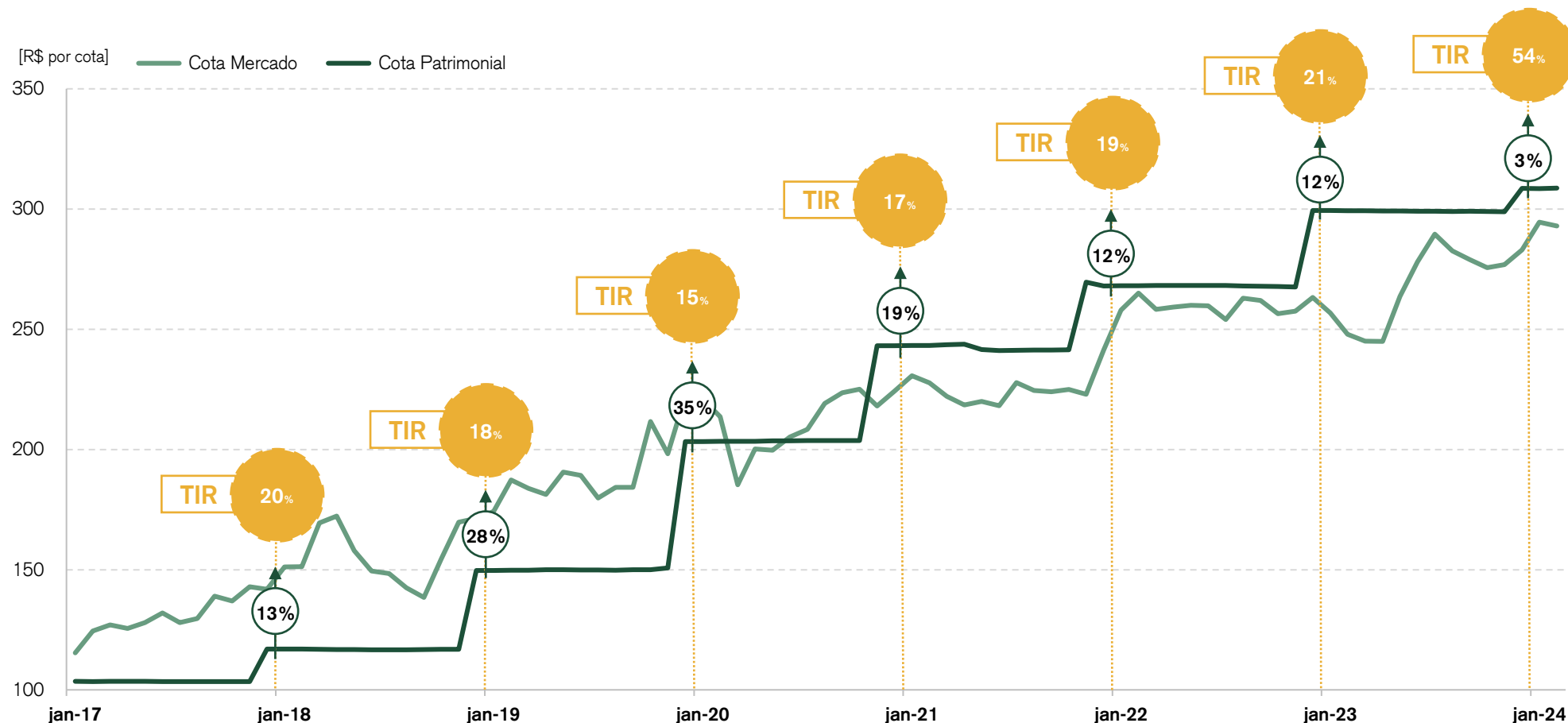


Fonte: Economática e CSHG (28/03/2023).

CSHG Prime Offices FII

Evolução da cota de mercado, da cota patrimonial e TIR¹ considerando diferentes entradas

Evolução da cota de mercado, da cota patrimonial e TIR¹ considerando diferentes entradas



Fonte: Economática e CSHG (28/03/2023).

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, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). 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. ¹Para o cálculo, foi simulado a entrada do investidor no Fundo no primeiro dia útil de cada ano. Relatório Anual de Gestão – Março 2024 (Database: 28/03/2024).

CSHG Prime Offices FII

Carteira

Cota Patrimonial (Valores: R\$ milhões)

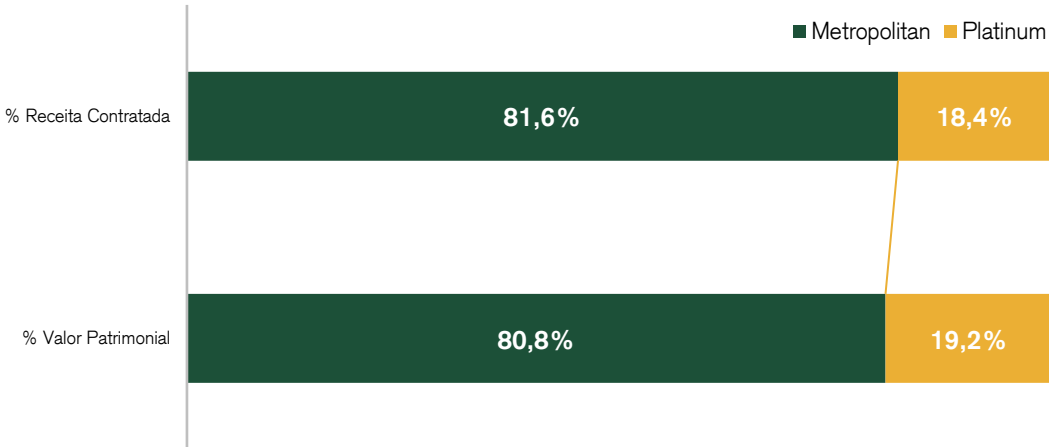
Imóveis	540,8
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	2,2
Outros	(1,6)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	541,3
Quantidade de Cotas (cotas)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	308,8



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



Participação no Fundo (% dos ativos imobiliários)

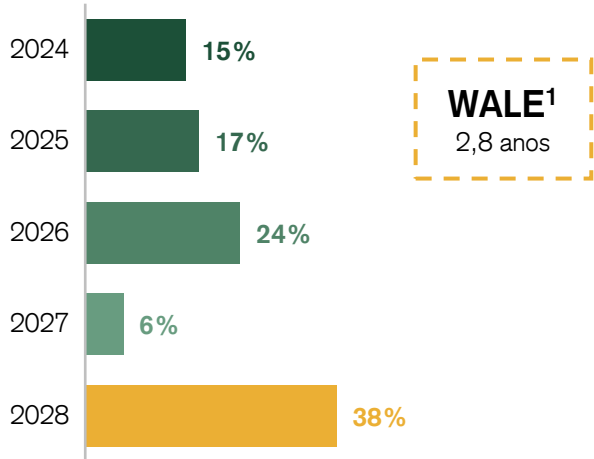


Fonte: CSHG.

CSHG Prime Offices FII

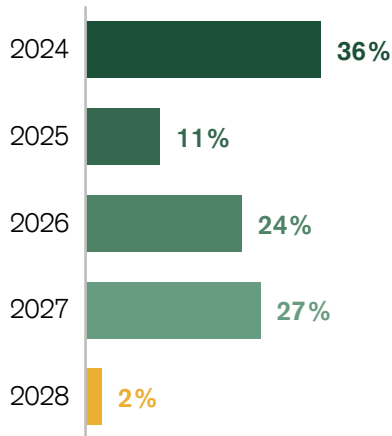
Ativos Imobiliários

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)



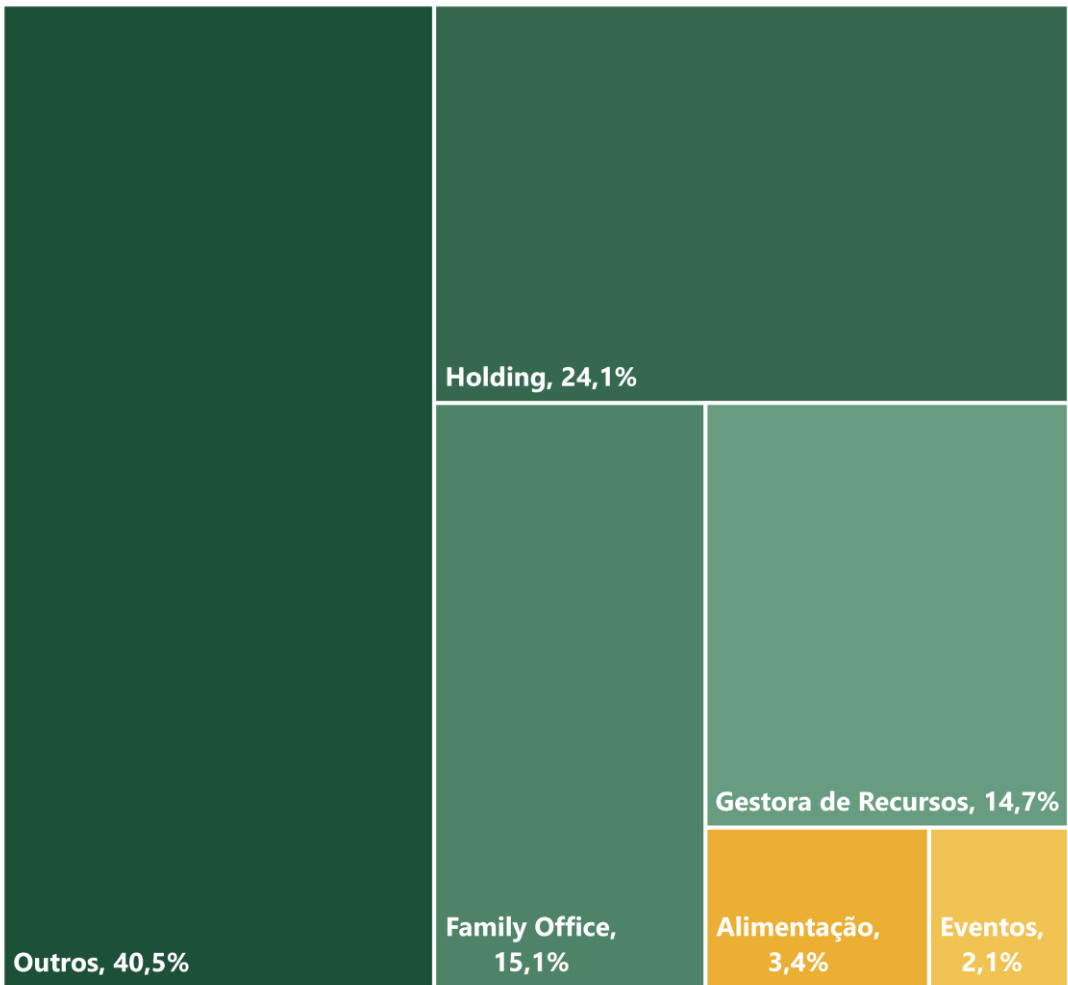
Fonte:: CSHG (28/03/2024).

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte:: CSHG (28/03/2024).

Exposição por Locatário (% Investimentos)

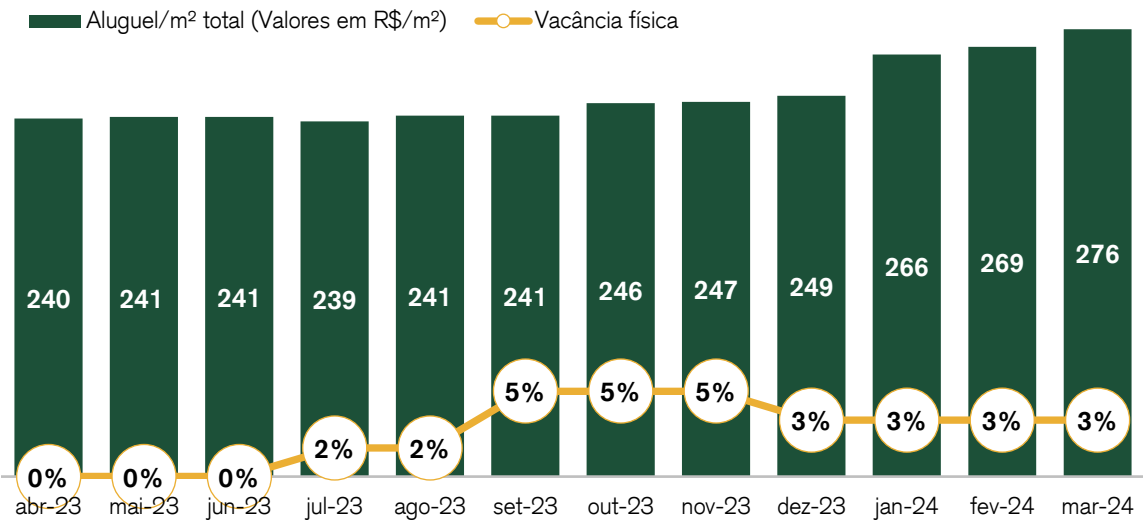


Fonte:: CSHG (28/03/2024).

CSHG Prime Offices FII

Radiografia da Carteira Imobiliária

Evolução da vacância física¹ e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fonte:: CSHG (28/03/2024).

Índice de Reajuste (% da Receita Contratada)

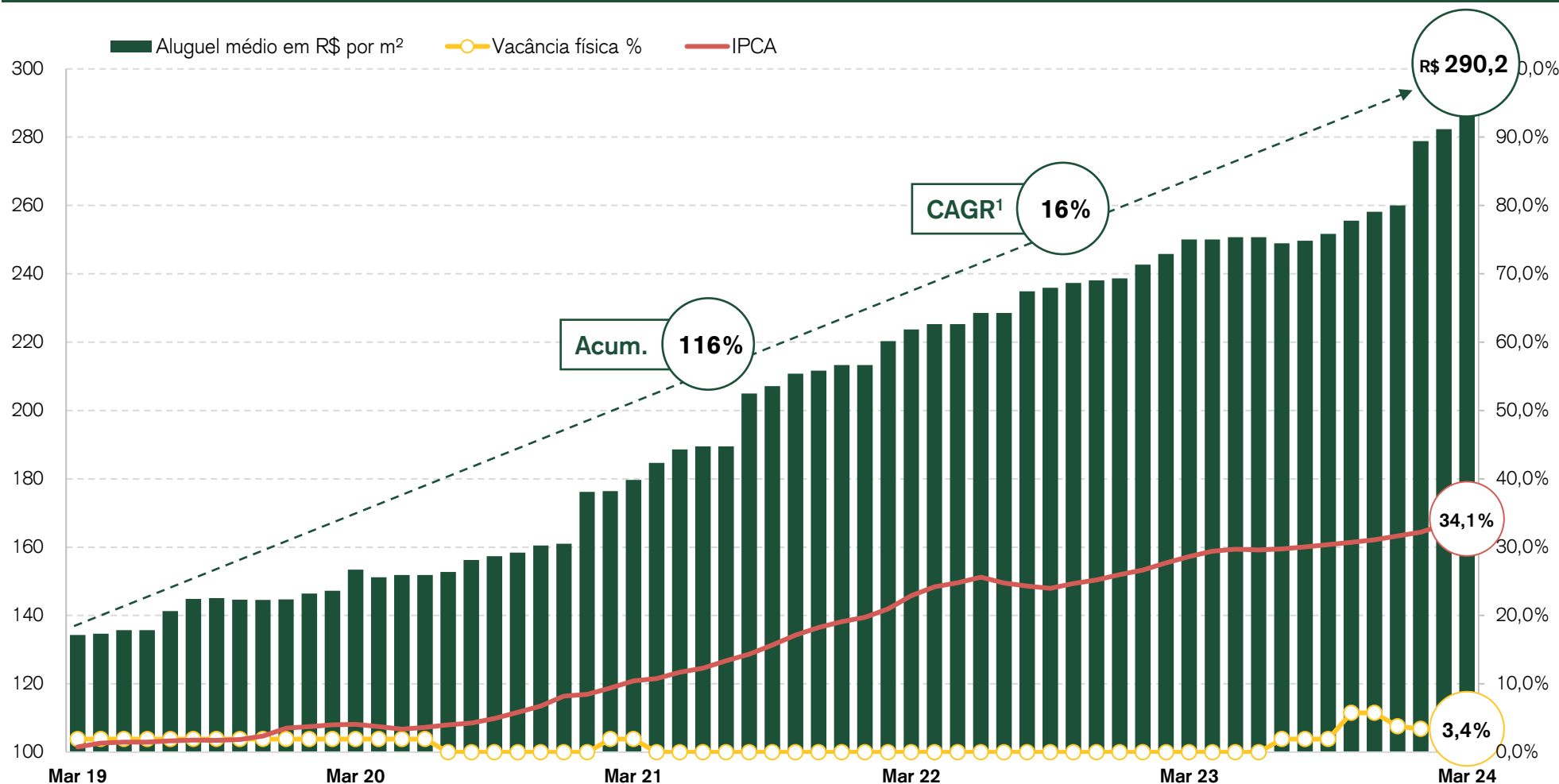


Fonte:: Economática e CSHG (28/03/2024).



Evolução da vacância e do aluguel médio

Evolução de 5 anos (mar/18 até fev/23)



Fonte: Economática e CSHG (28/03/2024).

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, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). 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 Anual de Gestão – Março 2024 (Database: 28/03/2024).

CSHG Prime Office FII

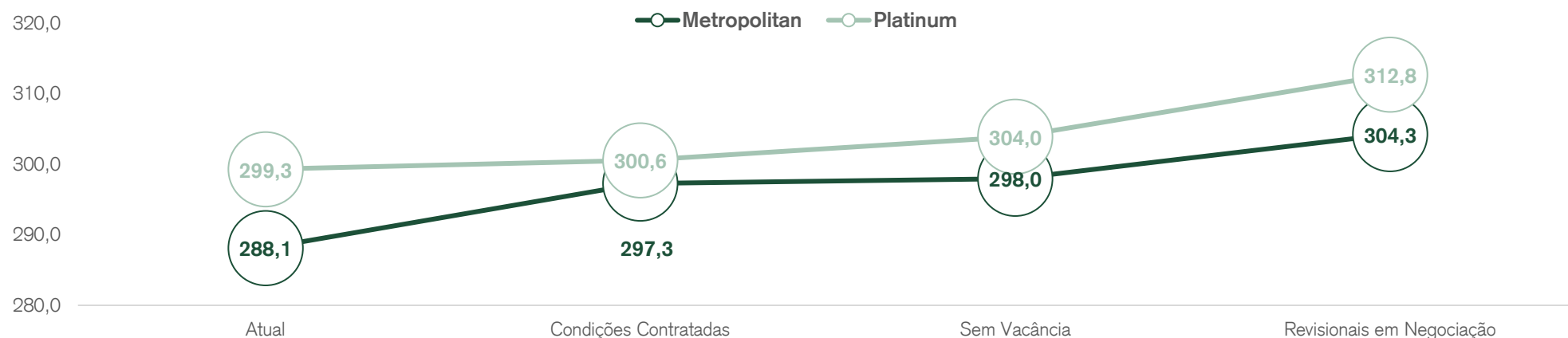
Resultado Recorrente

Resultado recorrente atual ²	R\$ 1,59 por cota
Resultado recorrente com as condições contratadas ³	R\$ 1,72 por cota
Resultado recorrente considerando a locação das unidades vagas ⁴	R\$ 1,87 por cota
Resultado recorrente considerando revisionais em negociação ⁵	R\$ 1,91 por cota

+20%



Preço médio do aluguel por m² de de lajes corporativas de acordo com os cenários apresentados

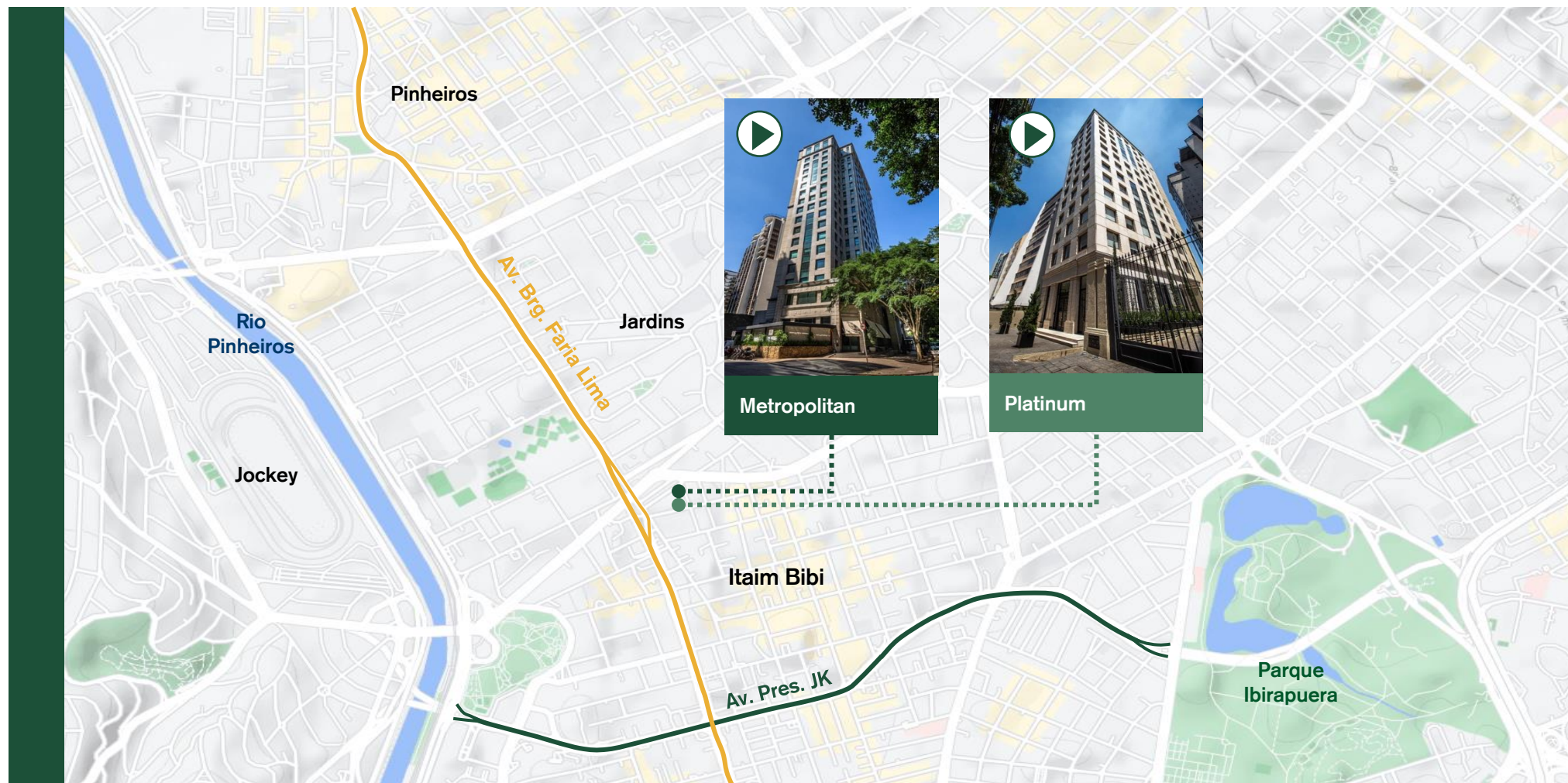


Fonte: Economática e CSHG (28/03/2024).

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, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). 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. ²Resultado recorrente do fundo com data base março 2024. ³Resultado recorrente considerando o impacto de condições já contratadas que terão impacto caixa ao longo do ano. ⁴Resultado recorrente considerando a locação das unidades vagas com base no aluguel médio das últimas transações realizadas. ⁵Resultado recorrente em dezembro de 2024 considerando o impacto das revisionais ainda não contratadas, mas que estão em tratativas comerciais. ⁶O Gráfico foi construído considerando as projeções apontadas para calcularmos o resultado médio anual por cota. Relatório Anual de Gestão – Março 2024 (Database: 28/03/2024).

CSHG Prime Offices FII

Radiografia da Carteira Imobiliária



Fonte: Google Maps

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Offices FII
2	Mercado de Escritórios <i>Boutique</i>¹
3	Técnico

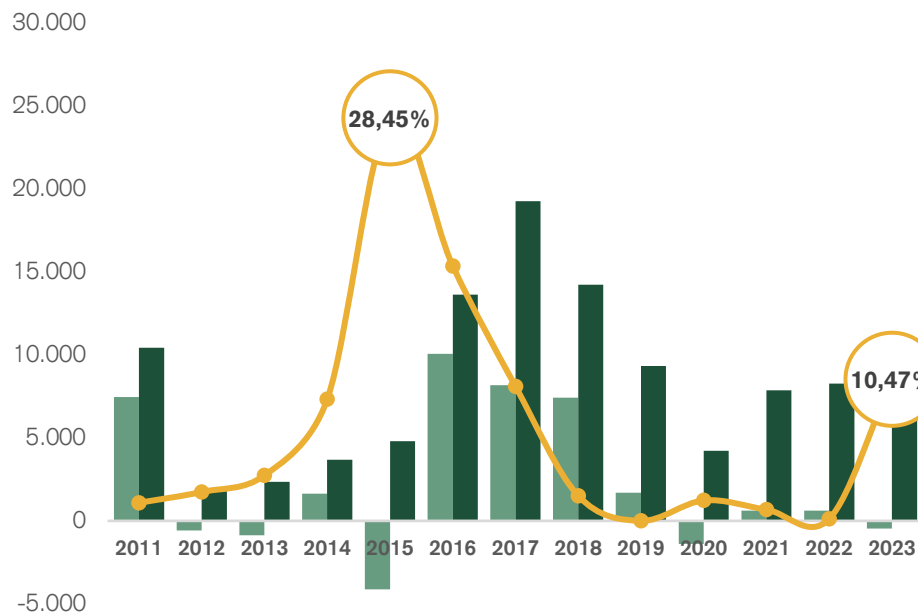
Mercado de Escritórios Boutique

Estoque, vacância e média de preços

Compreendendo a Região

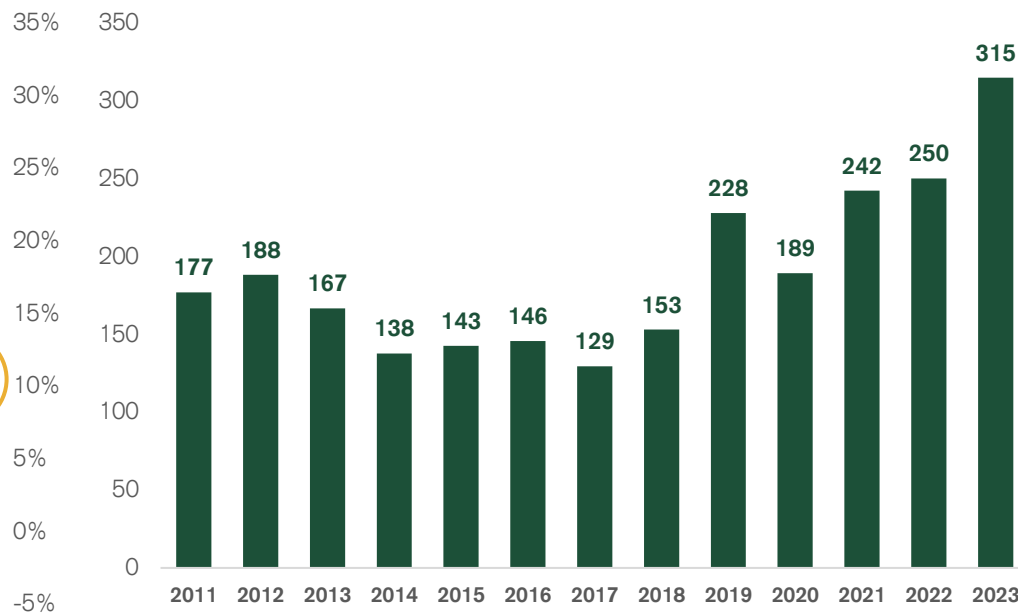
Os Edifícios Metropolitan e Platinum estão inseridos em um nicho de edifícios boutique que, de acordo com a perspectiva da CSHG, é composto por apenas 9 imóveis: Metropolitan e Platinum, detidos pelo fundo, Plaza Iguatemi, San Paolo, HL Faria Lima, Spazio Faria Lima, Vista Faria Lima, Plaza São Lourenço e Icon Faria Lima, que somam aproximadamente 100.000 m² de área locável. O mercado de escritórios boutique encontra-se em um cenário positivo, conforme explícito no gráfico abaixo, em que já recuperou os valores e níveis de vacância do ciclo de alta anterior, cujo ápice foi atingido em 2014 e 2015. Tal situação ocorreu pela combinação de baixa produção de novos ativos com alta procura por este tipo de espaço, medida pelas absorções bruta e líquida, sendo que a primeira mede o total de transações de locação e a segunda a diferença de área ocupada. A grande procura por este tipo de espaço se dá principalmente pelo crescimento do mercado financeiro, que impulsionou a criação de holdings patrimoniais, gestoras de recursos e family offices¹, inquilinos que buscam espaços mais exclusivos e em regiões nobres, combinada com a escassez de terrenos que torna a construção de novos ativos mais difícil e cara, pressionando os preços de locação. Diante disso, foi possível elevar o valor das locações a patamares próximos a R\$300 por metro quadrado nas negociações recentes de revisionais e renovação de aluguel, elevando o aluguel médio do fundo de R\$245/m² para R\$288/m².

Indicadores na Região do Portfólio



Fonte: Buildings (28/03/2024).

Média de Preço Pedido (R\$/m²/mês)

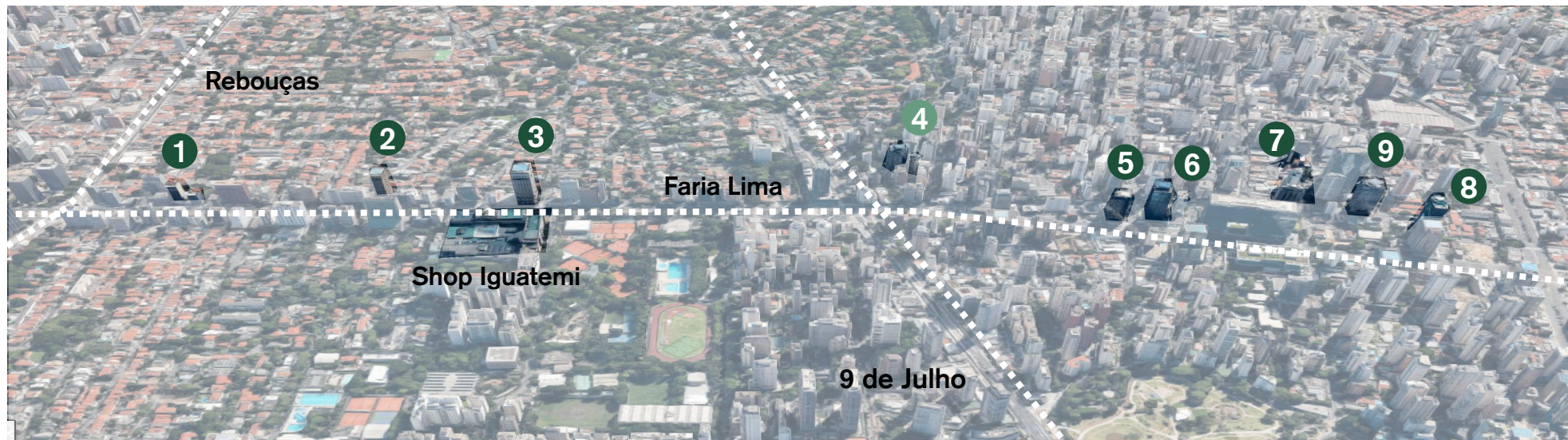


Fonte: Buildings (28/03/2024).

Mercado de Escritórios Boutique

Estoque, vacância e média de preços

Localização Geográfica



Fonte: Google Maps (28/03/2024).

- 1 Plaza São Lourenço**
0,0% de Vacância | Área Locável: 8.855m²
- 2 San Paolo**
0,0% de Vacância | Área Locável: 10.904m²
- 3 Plaza Iguatemi**
0,0% de Vacância | Área Locável: 20.432m²
- 4 Metropolitan e Platinum**
3,4% de Vacância | Área Locável: 12.736m²
- 5 Icon Faria Lima**
6,0% de Vacância | Área Locável: 10.148m²

- 6 Spazio Faria Lima**
0,0% de Vacância | Área Locável: 14.434m²
- 7 HL Faria Lima**
3,65% de Vacância | Área Locável: 6.184m²
- 8 Vista Faria Lima**
5,8% de Vacância | Área Locável: 16.475m²
- 9 Union Faria Lima**
84,7% de Vacância | Área Locável: 10.084m²

Fonte: Buildings (28/03/2024).

Apresentação Anual

Agenda

1	CSHG Offices FII
2	Mercado de Escritórios <i>Boutique</i> ¹
3	Técnico

Metropolitan e Platinum

Manutenção do sistema de ar condicionado

Contexto

A reforma das áreas comuns que ocorreu em 2022 corrigiu e modernizou uma série de itens nos edifícios **Metropolitan**, renovando as áreas comuns e melhorando a qualidade geral dos espaços.

Após o término desse ciclo de obras, foi iniciado o monitoramento pós-intervenções onde poderiam ser identificadas correções pontuais.

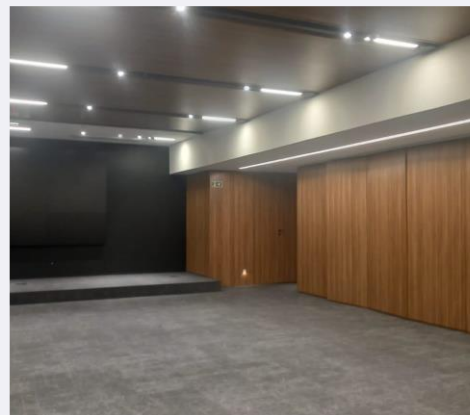
Dentre estas correções foi executada a impermeabilização da laje do pórtico de entrada do Metropolitan, bem como o aumento da capacidade de climatização do pavimento de eventos do edifício.

Obras de manutenção do ar condicionado

Antes



Depois



Fonte: CSHG, 28/03/2024 (Imagens Próprias do Edifício Metropolitan)

1 Glossário

Termos

ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.	Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
Absorção Líquida	É a absorção de área bruta locável no mercado menos os novos estoques de área locável no mercado	Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.	Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Boutique	Termo em francês que está atrelado a luxo, seletividade e beleza. Popularmente utilizado para se referir a escritórios mais exclusivos.	Saldo de Resultado Acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição
CAGR	Termo em inglês, representa a taxa de retorno necessária para um investimento crescer do seu saldo inicial para o final.	Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).	TIR	Taxa Interna de Retorno. Representa um indicador de retorno sobre um investimento.
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.	Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado).
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.	Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Family Office	Um family office é uma empresa privada que lida com a gestão de investimentos e patrimônio de uma família com alto volume de recursos financeiros.	Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.	Valor de Mercado	Valor de mercado do Fundo dividido pela quantidade total de cotas.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.	Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no período.
Receita Contratada	Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.	WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.		

Disclaimer

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site: <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>. Conforme amplamente divulgado ao mercado no dia 12 de junho de 2023, o Grupo UBS (assim entendido em conjunto com as entidades de seu grupo econômico) anunciou o fechamento da aquisição do Grupo Credit Suisse (assim entendido em conjunto com as entidades de seu grupo econômico) (a "Transação"). Em razão do fechamento da Transação, as então entidades do Grupo Credit Suisse passam a ser controladas direta ou indiretamente, conforme o caso em cada jurisdição, pelo UBS Group AG. Nesse primeiro momento, exceto pela mudança de controle, o fechamento da Transação não afetará a estrutura societária das pessoas jurídicas no Brasil, que gradualmente serão, assim como seus respectivos negócios e prestações de serviços, integradas.

ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar
São Paulo | SP | Brasil
04542-000
<https://imobiliario.cshg.com.br/>

Atendimento aos cotistas

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/ouvidoria

