



CSHG Prime Offices

Maio 2021

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 Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas ¹	Rendimento
R\$ 220,04	R\$ 241,56	R\$ 386 milhões	9.950	R\$ 1,17 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
12.613m ²	6,38 %	1,15 %	0,00 %	0,00 %

1. Comentários do Gestor

Em maio a geração de caixa do Fundo foi de R\$1,29 por cota. Em linha com o trabalho comercial de aumento do aluguel médio dos ativos, o rendimento a ser distribuído avançou para R\$ 1,17 por cota, que serão pagos até o dia 15 de junho de 2021. Por conta do acúmulo do resultado distribuível ao longo do semestre, existe a possibilidade da gestão realizar uma distribuição extraordinária referente ao mês de junho. De qualquer forma, o valor de R\$ 1,17 por cota deve se manter estável durante o segundo semestre de 2021.

A 2ª emissão de cotas do fundo, iniciada no dia 14 de abril, se encerrou no dia 20 de maio conforme comunicado de encerramento ([link](#)). A 2ª emissão compreendeu a subscrição de 103.057 novas cotas, cada uma com valor de emissão R\$ 203,77, perfazendo a Oferta o volume total de R\$ 20.999.924,89.

2. Comercial

Durante o mês de maio, uma empresa que precisa aumentar de tamanho e atualmente ocupa meio andar do Ed. Metropolitan, manifestou o seu interesse em devolver o conjunto, até o dia 03 de outubro de 2021, por conta da falta de espaços disponíveis para sua expansão. De qualquer forma, a equipe de gestão acredita que este espaço deverá ser rapidamente absorvido por algum outro ocupante do próprio prédio que também precise expandir, e já há algumas manifestações neste sentido. Em paralelo, o time comercial continua trabalhando nas revisionais dos valores das locações, as quais acreditamos que, em parte, o reajuste anual pelo IGP-M já deve naturalmente adequá-los aos patamares de mercado.

3. Técnico

Com a conclusão da 2ª emissão de cotas, iniciamos o processo formal de cotação e contratação das empresas para a modernização dos Ed. Metropolitan e Platinum, sendo que informaremos um cronograma de execução tão logo esta etapa for superada. Abaixo seguem as imagens prévias da intervenção no primeiro andar do Metropolitan e recepção do Platinum.



Edifício Metropolitan: 1º pavimento – lounge



Edifício Metropolitan: 1º pavimento – auditório



Edifício Platinum: pavimento térreo

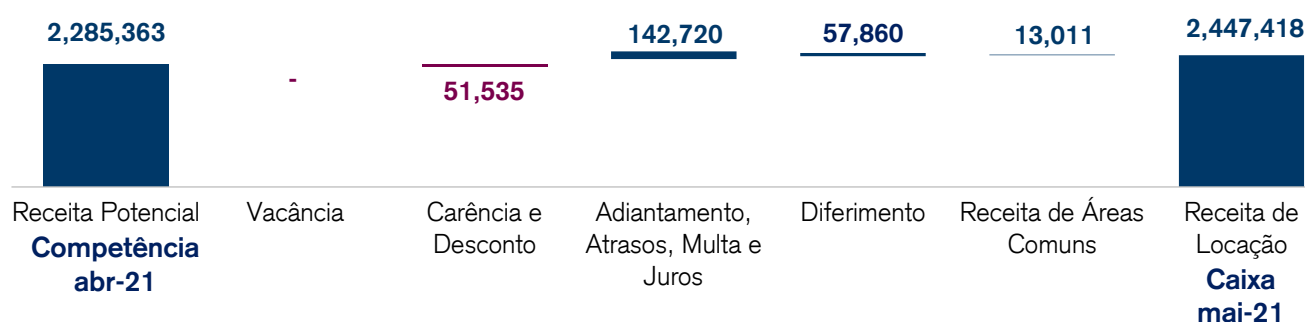
Fonte: Moema Wertheimer Arquitetura.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2021	Abril de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	2.447.418	2.096.494	10.662.804	23.947.865
Rendimentos Mobiliários ¹	33.174	1.627	39.463	50.365
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.480.593	2.098.121	10.702.267	23.998.230
Despesas Imobiliárias ¹	(6.350)	1.526	(45.188)	(448.650)
Despesas Operacionais ¹	(204.806)	(246.652)	(1.159.229)	(2.698.189)
Total de Despesas	(211.156)	(245.126)	(1.204.417)	(3.146.839)
Resultado¹	2.269.436	1.852.996	9.497.850	20.851.391
Rendimento anunciado	1.958.278	1.666.500	8.624.278	19.464.778
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.650.000	-	-

Fontes: CSHG.

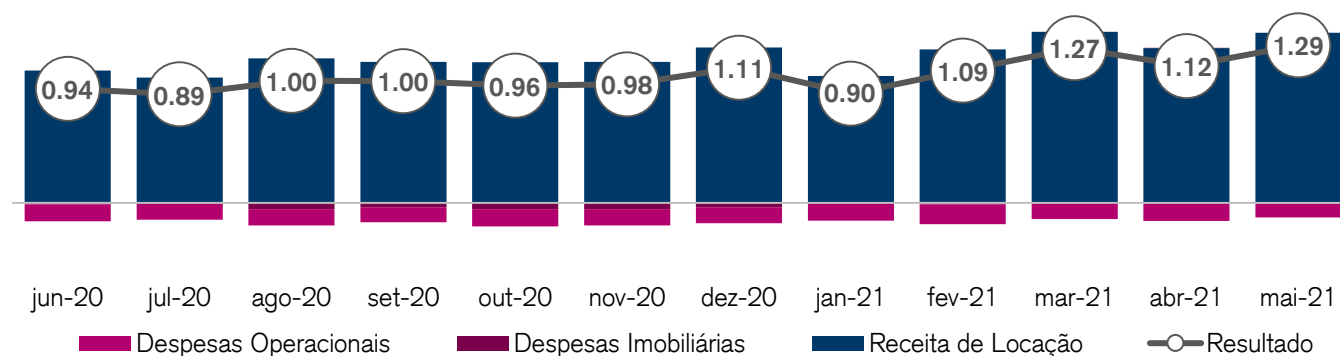
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

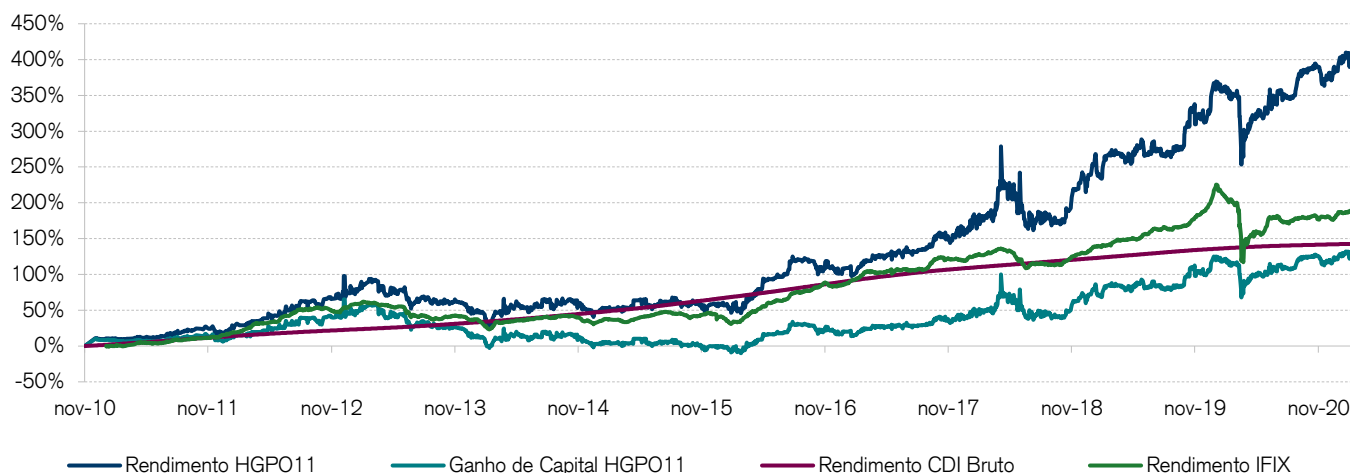
Jun-20	Jul-20	Ago-20	Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21
Rendimento distribuído											
0,89	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,98	1,01	1,01	1,01	1,01	1,17
Saldo de resultado acumulado¹											
1,10	1,06	1,12	1,18	1,20	1,24	1,37	1,26	1,34	1,60	1,71	1,79



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

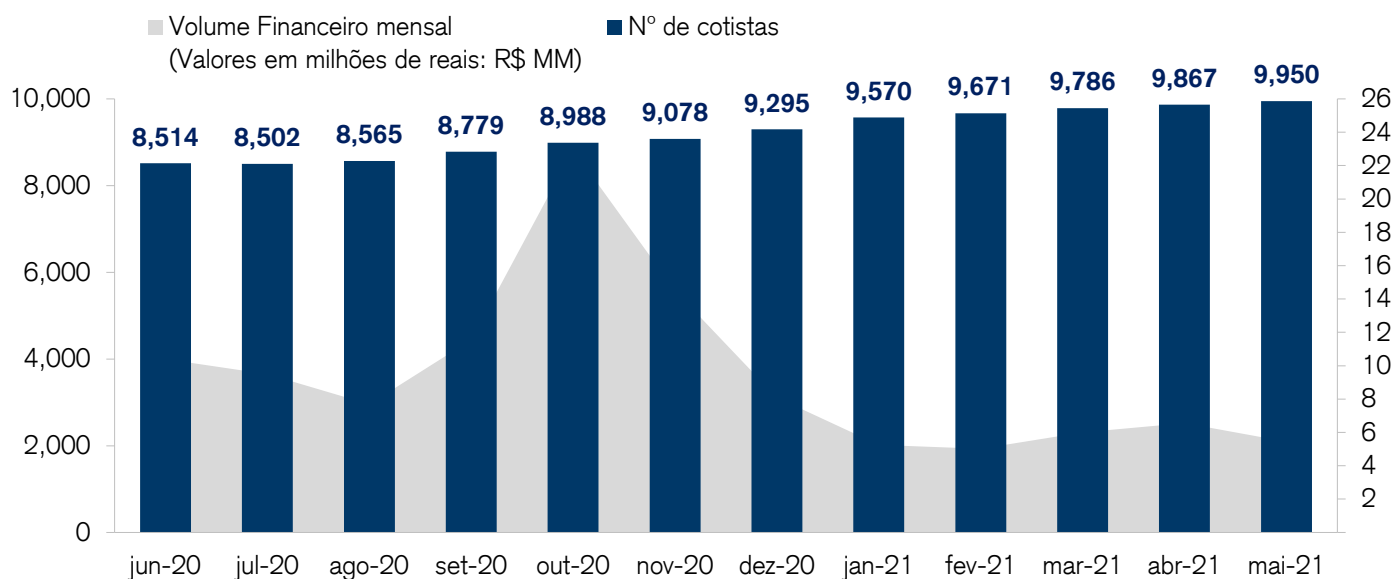
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 ¹	1,1%	0,3%	16,1%	394,3%
IFIX	-1,6%	-1,9%	6,0%	*
CDI Bruto	0,3%	1,0%	2,2%	144,6%



Fontes: Quantum Axis (de 1 de novembro 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: 31/05/2021.

Liquidez

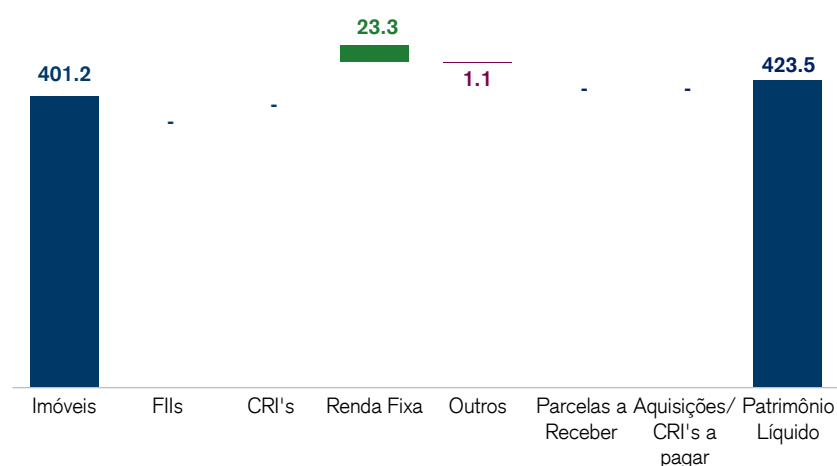
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	5,4	28,2	112,9
Giro	1,42%	7,25%	29,57%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG.

Carteira

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

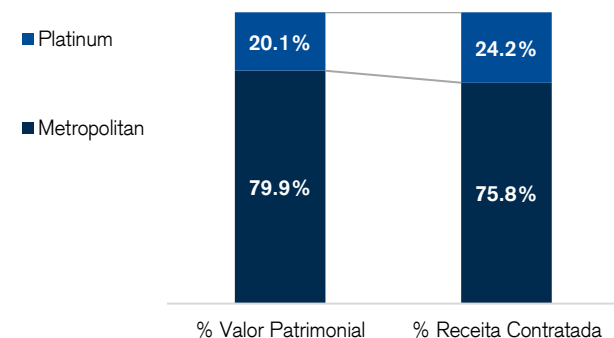


(Valores: R\$ milhões)

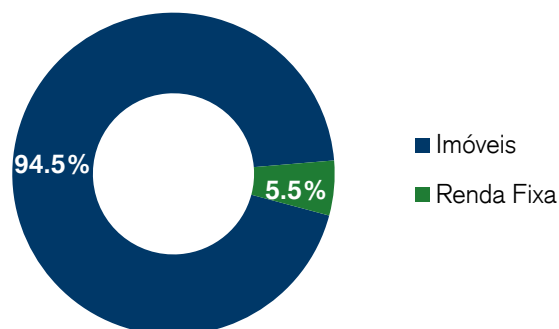
Imóveis	401.2
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	23.3
Outros	(1.1)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	423.5
Quantidade de Cotas (nº)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	241.56

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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

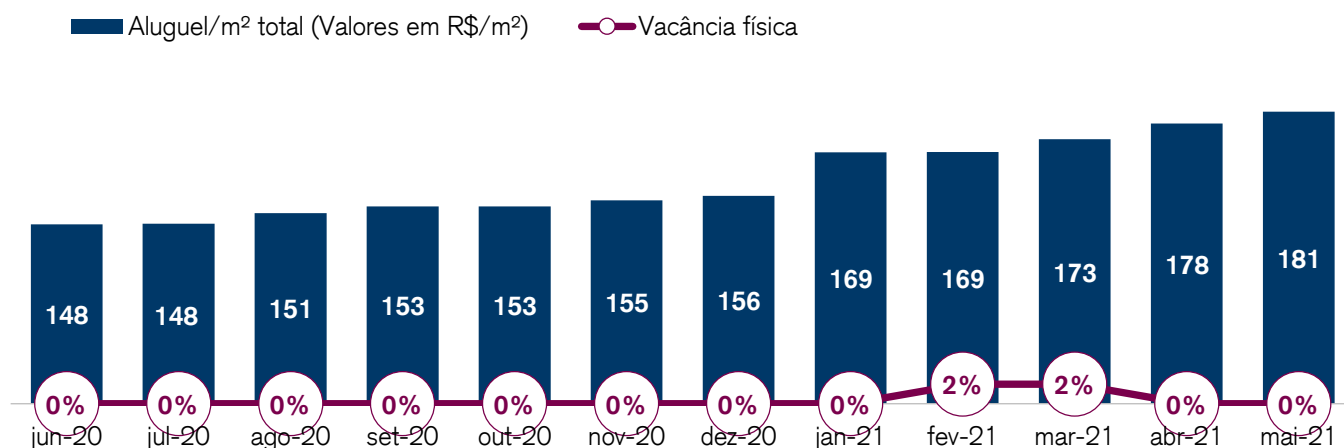


Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



Radiografia da carteira imobiliária

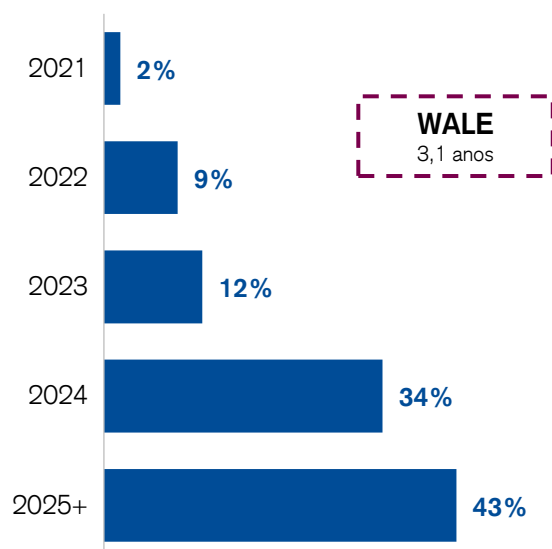
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

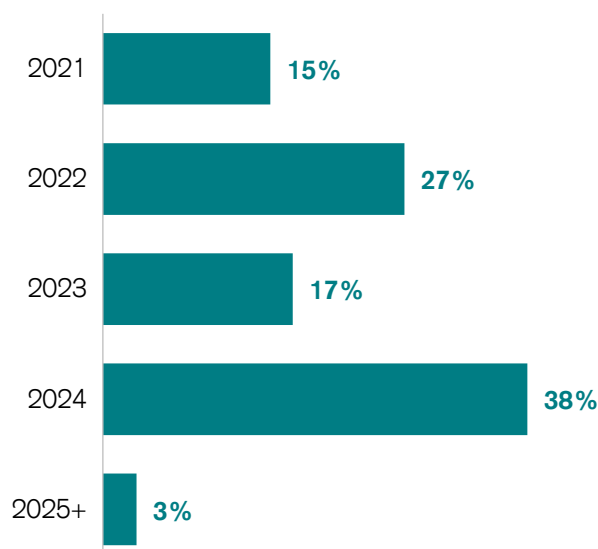
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

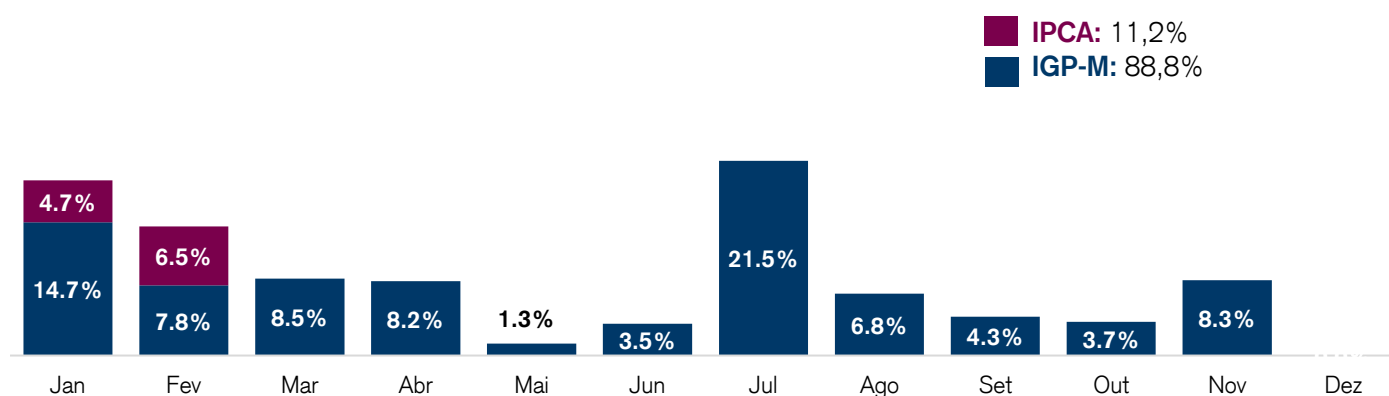
Revisão dos contratos

(% 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 – Maio 2021 (Database: 31/05/2021).

CSHG Prime Offices

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ 09.072.017/0001-29



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\$ 370.490.648,80

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: 0,625% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A..

Ofertas concluídas

Uma emissão de cotas realizada

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	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 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
list.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.