



CSHG Prime Offices

Novembro 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 Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas¹	Rendimento
R\$ 223,00	R\$ 269,65	R\$ 391 milhões	10.068	R\$ 1,35 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
12.613m ²	7,26 %	-0,30 %	4,99 %	2,83 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 2,5 milhões (R\$ 1,37 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 2,3 milhões (R\$ 1,29 por cota).

O rendimento anunciado foi de R\$ 1,35 por cota, que será pago no dia 14 de dezembro de 2021. A equipe de gestão decidiu aumentar o rendimento em R\$ 0,05 por cota em comparação com o mês passado. Para os próximos meses, é provável que seja mantido o mesmo patamar de R\$1,35 por cota, sendo que avaliaremos a geração de caixa do HGPO para ajustar novamente a distribuição se for necessário.

Na data de 26 de novembro de 2021 publicamos um Fato Relevante ([link](#)) informando aos cotistas e mercado em geral sobre a reavaliação dos ativos do Fundo a valor justo de mercado, com valor total avaliado de R\$ 451.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta e um milhões de reais), valor este 12,31% (doze virgula trinta e um por cento) superior aos valores contábeis dos referidos imóveis até a data da reavaliação, levando o valor patrimonial do Fundo a R\$269,65 por cota. Contribuíram para o aumento nos valores a performance de locação dos ativos e expectativas futuras para este nicho de mercado e as melhorias que serão feitas nos imóveis, que impactam diretamente os fluxos de caixa projetados.

2. Comercial

Durante o mês de novembro não houve alteração na ocupação do Fundo, que segue com o 1º andar do Ed. Metropolitan disponível, espaço que não está sendo ofertado ainda pois passará por uma reforma para ser explorado como centro corporativo e de eventos, que agregará um serviço a mais para os ocupantes do prédio além de poder ser alugado por terceiros, gerando receita para o Fundo.

Um ocupante de dois andares do Ed. Platinum acumulou 4 meses de inadimplência. Estamos em contato com a empresa desde o primeiro atraso buscando a resolução do problema e tomaremos as medidas cabíveis para reverter a situação o mais rápido possível. De qualquer forma, esta inadimplência não deve afetar o patamar atual de distribuição de rendimentos.

Por fim, além de um mercado que segue demandado para este tipo de ativo, as obras de reforma dos prédios deverão mantê-los ainda mais competitivos e atrativos, o que nos deixa confiantes na manutenção da baixa vacância do Fundo e, consequentemente, aumento dos valores de locação para o curto e médio prazos. O início das obras está previsto para dezembro deste ano e devem ter duração de 5 a 6 meses. Maiores detalhes serão informados na seção “Técnico” a seguir.

3. Técnico

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

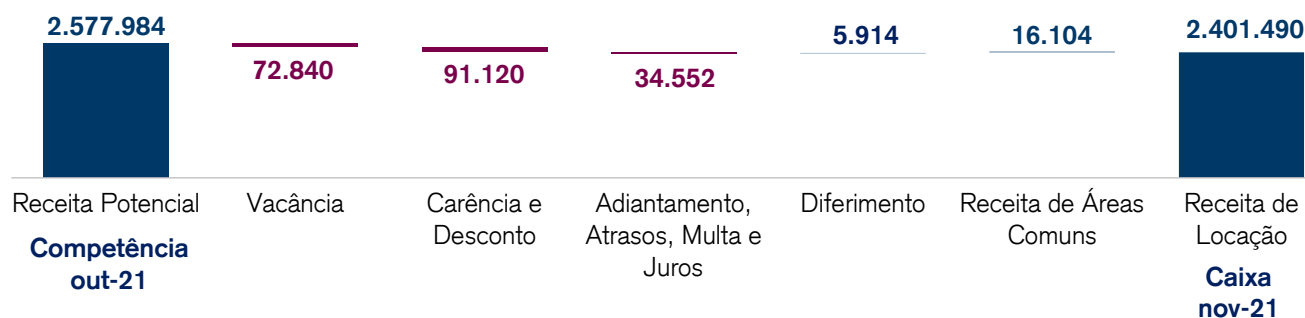
- (i) **Reforma de modernização das áreas comuns:** A obra de reforma dos edifícios Metropolitan e Platinum será iniciada no mês de dezembro. O escopo previsto considera a reforma dos térreos e subsolos dos dois edifícios, a reconfiguração do passeio do Metropolitan e a conversão do primeiro pavimento do Metropolitan em um espaço de reuniões e eventos – o qual poderá atender demandas internas ou externas ao condomínio. Tais benfeitorias irão reposicionar e qualificar as áreas comuns, aumentando a qualidade técnica dos imóveis. A qualidade de acabamentos e revestimentos respeitará o alto padrão das edificações, promovendo a unidade de linguagens e materiais. O plano de ataque e o cronograma físico-financeiro encontra-se em revisão final.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2021	Outubro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	2.401.490	2.689.538	25.226.022	27.331.823
Rendimentos Mobiliários ¹	114.174	89.397	522.190	524.663
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.515.664	2.778.935	25.748.213	27.856.486
Despesas Imobiliárias ¹	(27.810)	(26.926)	(144.125)	(203.059)
Despesas Operacionais ¹	(224.474)	(243.266)	(2.569.281)	(2.784.529)
Total de Despesas	(252.284)	(270.192)	(2.713.407)	(2.987.588)
Resultado¹	2.263.380	2.508.742	23.034.806	24.868.898
Rendimento anunciado	2.366.627	2.278.974	22.596.143	24.213.143
Quantidade de Cotas	1.753.057	1.753.057	-	-

Fontes: CSHG.

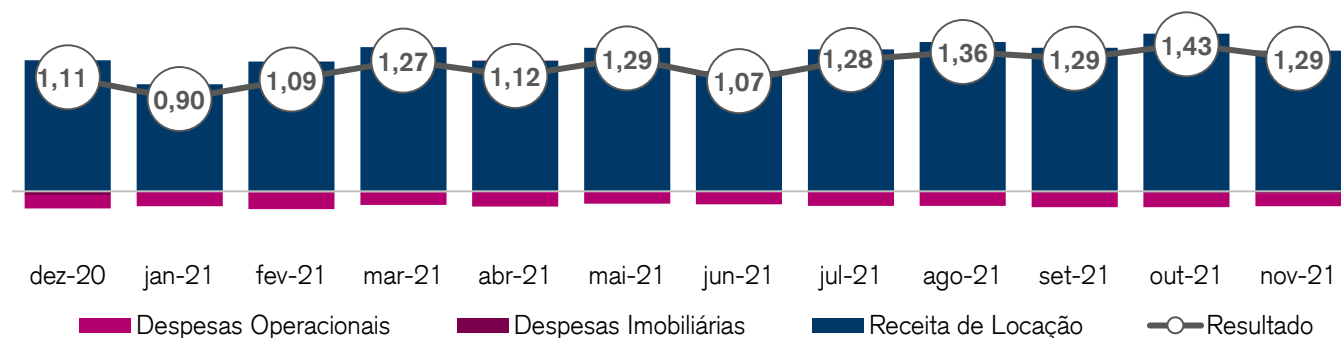
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

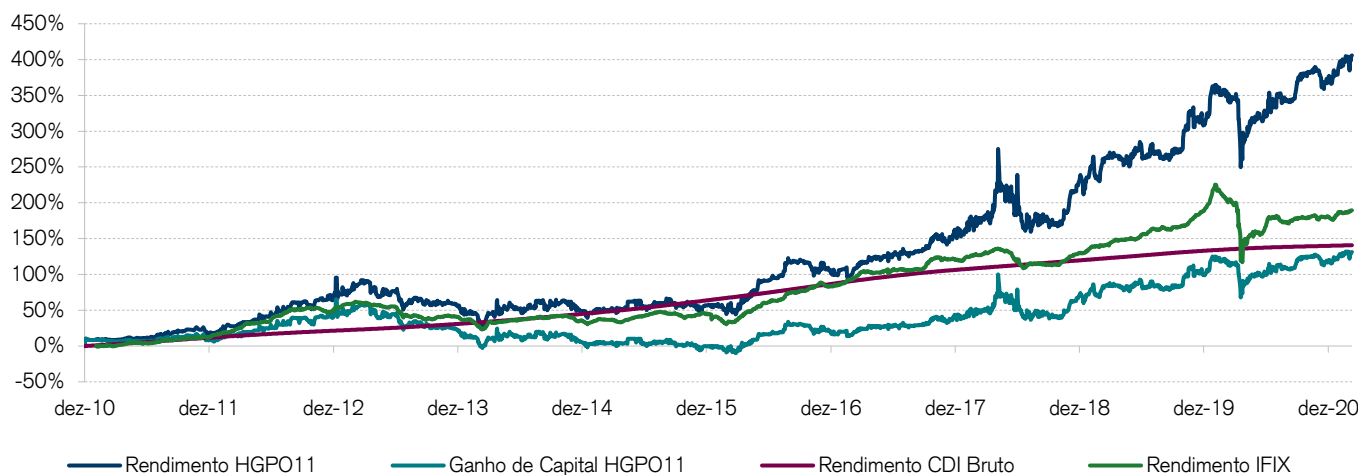
Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21	Abr-21	Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21
Rendimento distribuído											
0,98	1,01	1,01	1,01	1,01	1,17	1,57	1,25	1,25	1,25	1,30	1,35
Saldo de resultado acumulado¹											
1,37	1,26	1,34	1,60	1,71	1,79	1,29	1,32	1,43	1,47	1,60	1,54



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

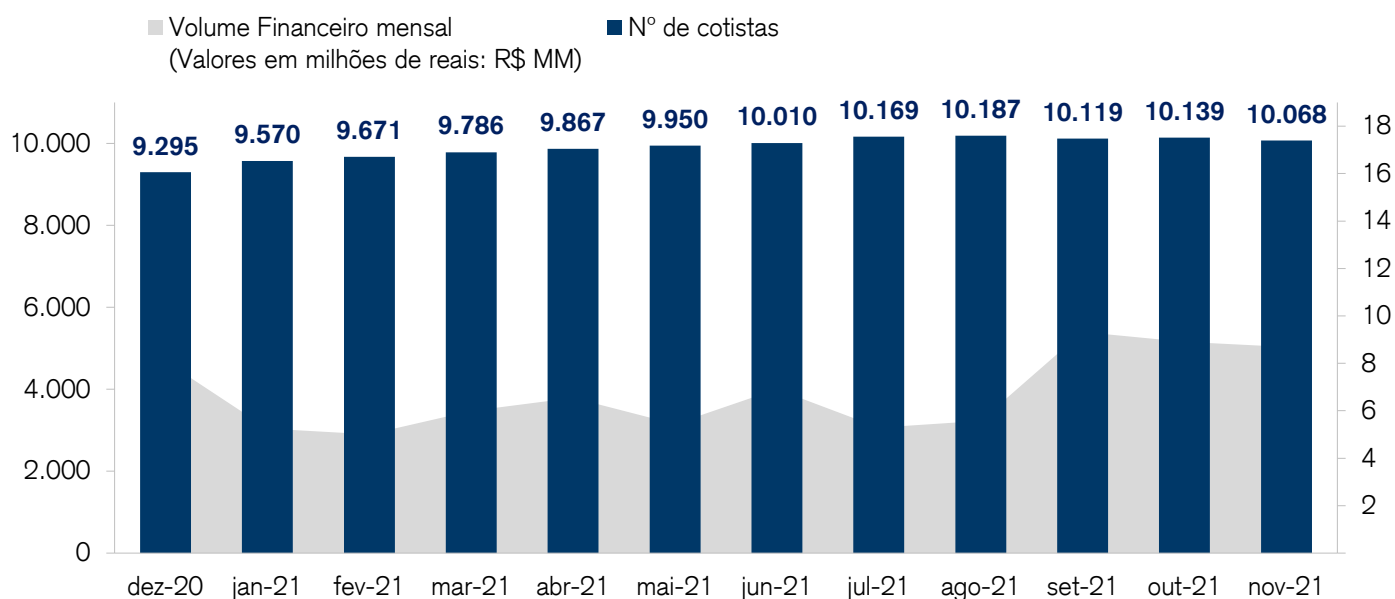
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 ¹	-0,30%	5,3%	8,7%	413,6%
IFIX	-3,6%	-10,2%	-8,2%	*
CDI Bruto	0,6%	3,6%	3,8%	149,0%



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: 30/11/2021.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	8,7	72,9	81,0
Giro	2,21%	18,72%	20,83%
Presença em pregões	100%	100%	100%

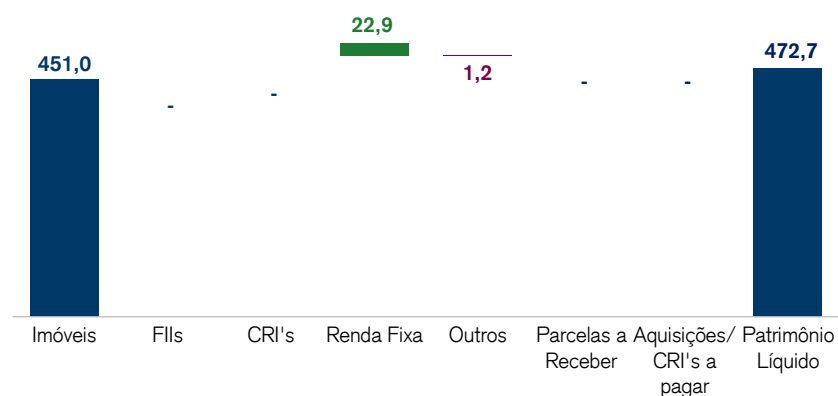


Fontes: Economática e CSHG.

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 – Novembro 2021 (Database: 30/11/2021).

Carteira

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

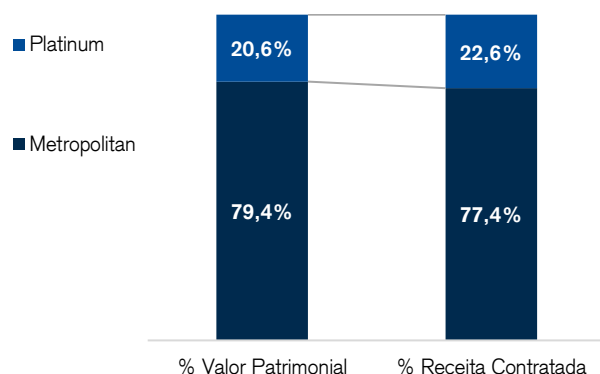


(Valores: R\$ milhões)

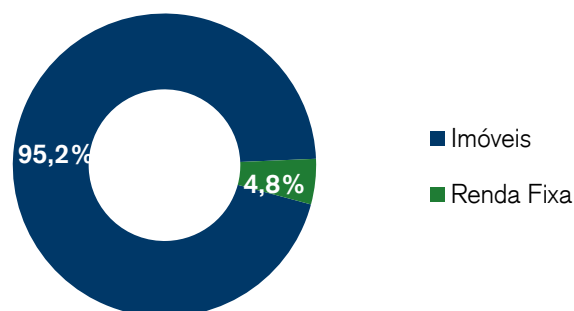
Imóveis	451,0
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	22,9
Outros	(1,2)
Parcelas a Receber	-
Aquisições/ CRI's a pagar	-
Patrimônio Líquido	472,7
Quantidade de Cotas (nº)	1.753.057
Cota Patrimonial (R\$)	269,65

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários

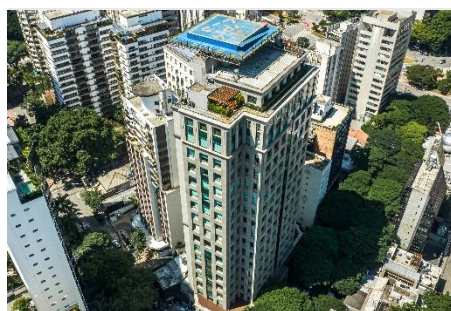


Classe de Ativos (% Investimentos)



Fontes: CSHG.

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

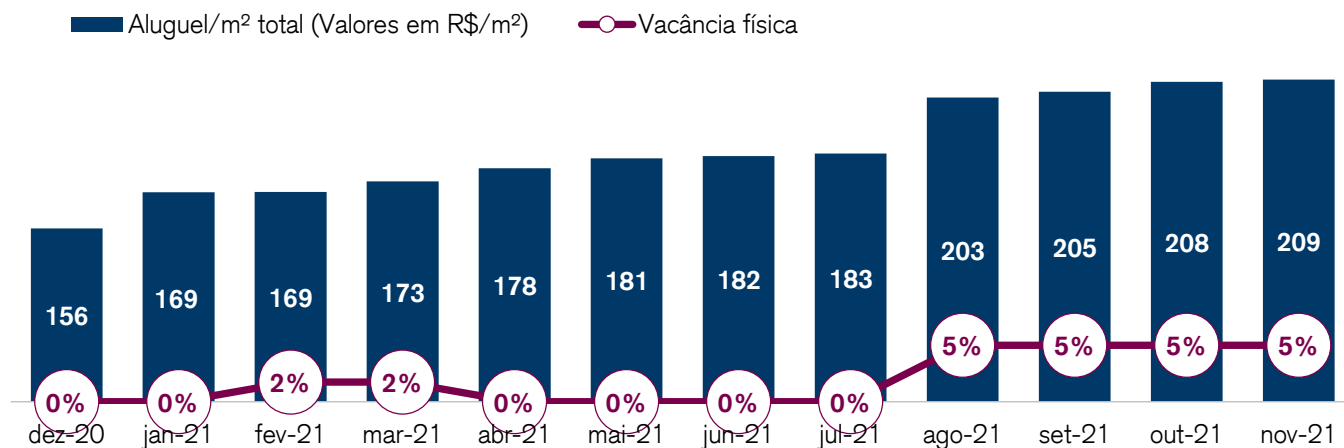


Edifício Platinum – Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo/SP



Radiografia da carteira imobiliária

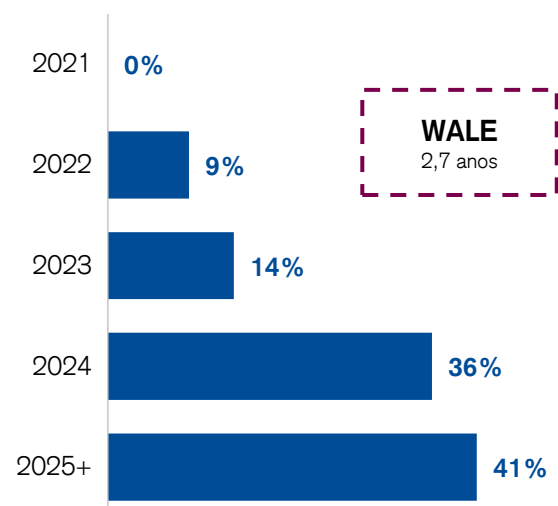
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

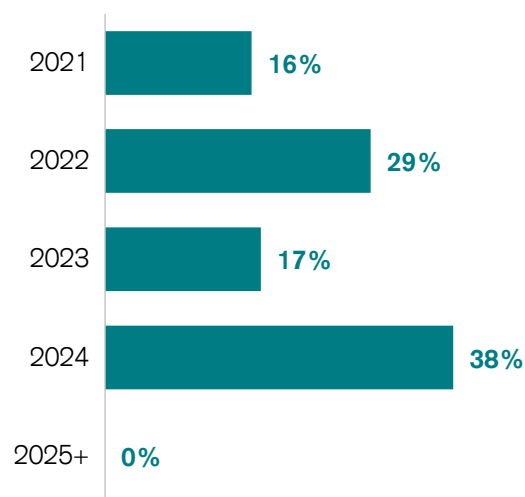
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

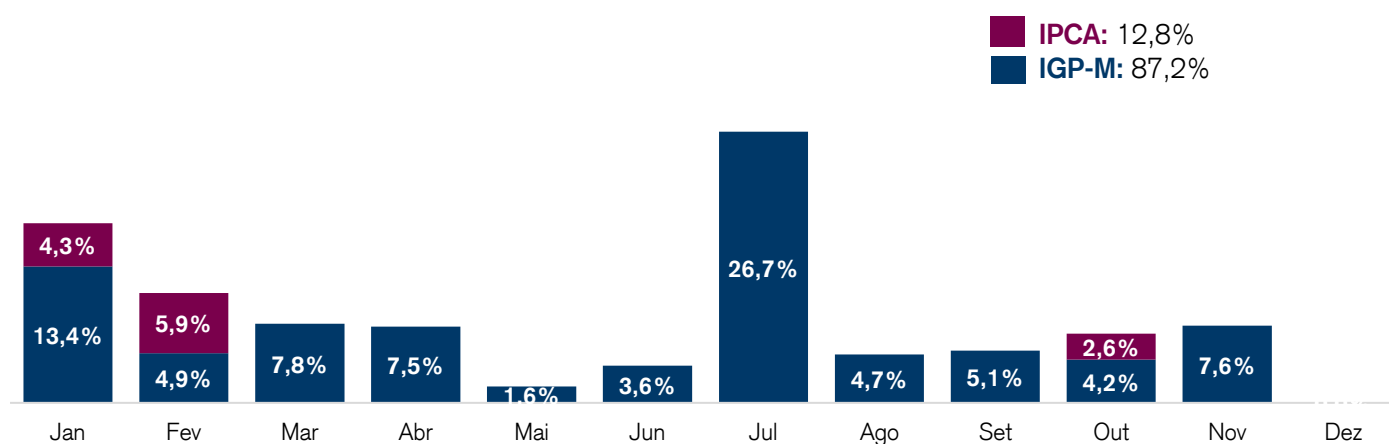
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Quantidade de locatários: 32

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 2021 (Database: 30/11/2021).

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\$ 414.876.178,59

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

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	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
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.