

# CSHG Prime Offices FII

## Maio 2019



Cota valor de Mercado <sup>1</sup>	Cota patrimonial <sup>1</sup>	Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup>	Nº de cotistas <sup>1</sup>	Rendimento
R\$ 191,29	R\$ 149,96	R\$ 316 milhões	6.778	R\$ 0,80 por cota
ABL <sup>1</sup> Total	Dividend Yield <sup>1</sup>	Retorno Mensal <sup>1</sup>	Vacância Física <sup>1</sup>	Vacância Financeira <sup>1</sup>
12.613m <sup>2</sup>	5,02%	5,57 %	1,73 %	1,54 %

### Comentários da Gestão

Durante o mês de maio não tivemos novas movimentações nos edifícios do Fundo, sendo assim a vacância física permanece em 1,73%, equivalente a um andar do Ed. Platinum. Em contrapartida, foram celebrados mais quatro contratos de renovação de aluguel representando aproximadamente 27% da área total do fundo e com um aumento médio de 19% no valor de locação. Para o ano de 2019 ainda resta um contrato a ser renegociado e cujas tratativas já estão em andamento.

No tocante aos investimentos, a construção dos vestiários e expansão e modernização do bicicletário encontra-se em fase final de execução, com entrega prevista para o mês de junho.

Após a realização da assembleia ocorrida no dia 22 de abril de 2019 (ata disponível neste [link](#)), tomamos conhecimento de algumas iniciativas do Grupo JHSF, quais sejam: **(i)** a solicitação de medida cautelar para autorizar o depósito judicial dos aluguéis referentes ao teatro ("Cautelar I"), concedida; **(ii)** a solicitação de medida cautelar com o objetivo de suspender os efeitos da assembleia ("Cautelar II"); e **(iii)** o requerimento para instalação de processo arbitral com objetivo de discutir, entre outros aspectos, o contrato de consultoria imobiliária e o contrato de locação ("Arbitragem").

Após manifestação do Fundo nos autos, a Cautelar I foi cassada e a Cautelar II não foi concedida. Quanto ao processo de Arbitragem, foi solicitado pela Câmara Arbitral a indicação dos árbitros, o que ainda não ocorreu. Em paralelo, o Fundo e o Grupo JHSF têm mantido conversas para eventualmente cessar o processo de forma amigável.

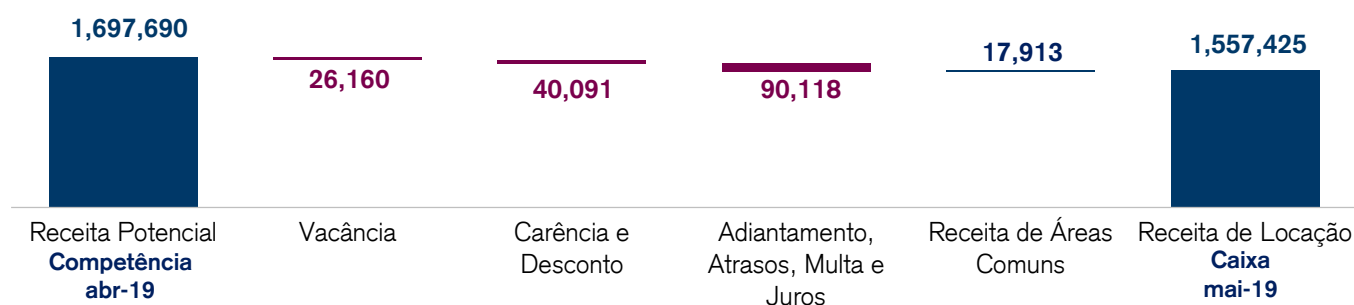
Informaremos eventuais desdobramentos destes processos mensalmente no relatório gerencial.

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2019	Abril de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	1.557.425	1.729.363	7.937.695	18.326.016
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	6.314	3.678	26.557	60.362
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.563.739</b>	<b>1.733.041</b>	<b>7.964.252</b>	<b>18.386.378</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(87.548)	(11.809)	(140.458)	(265.043)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(193.491)	(200.536)	(980.758)	(2.252.471)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(281.039)</b>	<b>(212.345)</b>	<b>(1.121.215)</b>	<b>(2.517.514)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>1.282.700</b>	<b>1.520.696</b>	<b>6.843.037</b>	<b>15.868.864</b>
Rendimento anunciado	1.320.000	1.320.000	6.600.000	15.427.500

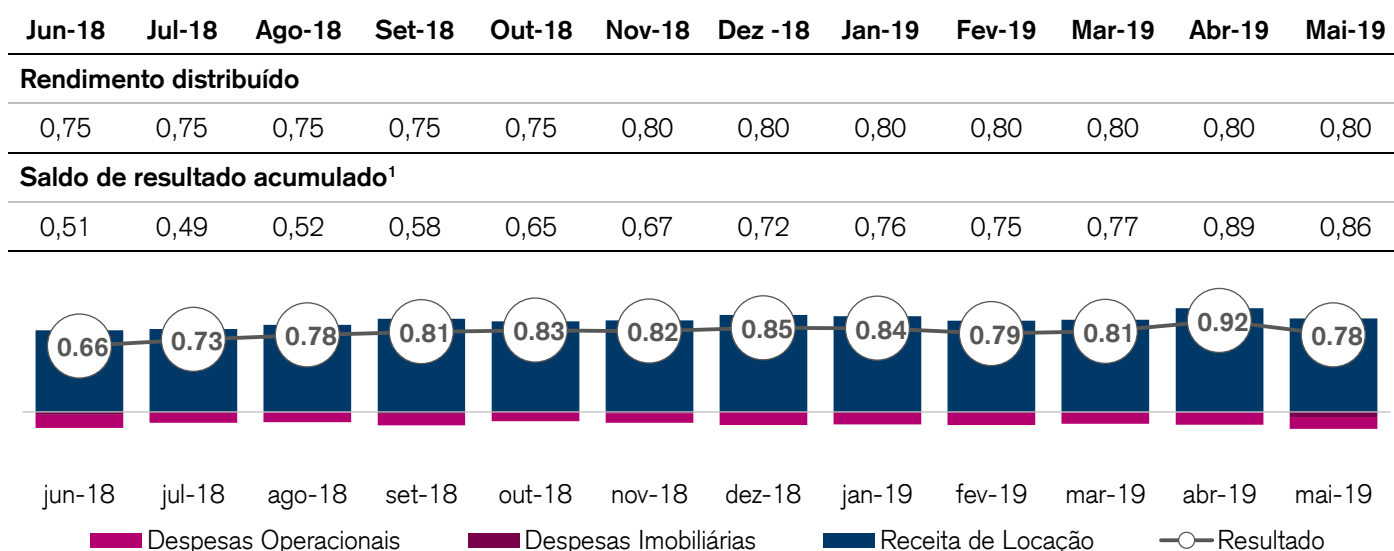
Fontes: CSHG

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



Fonte: CSHG

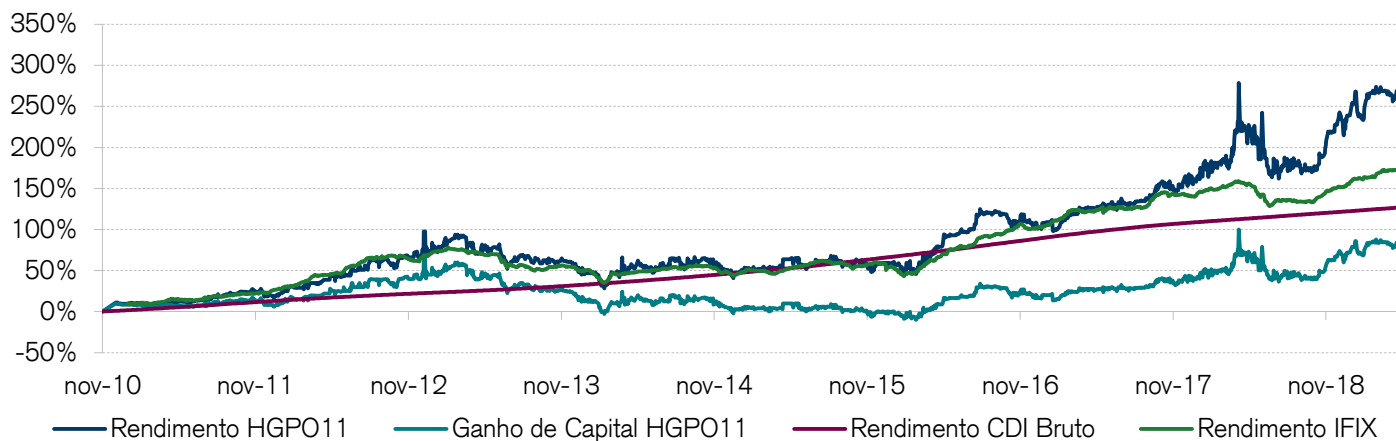
### Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG

## Rentabilidade

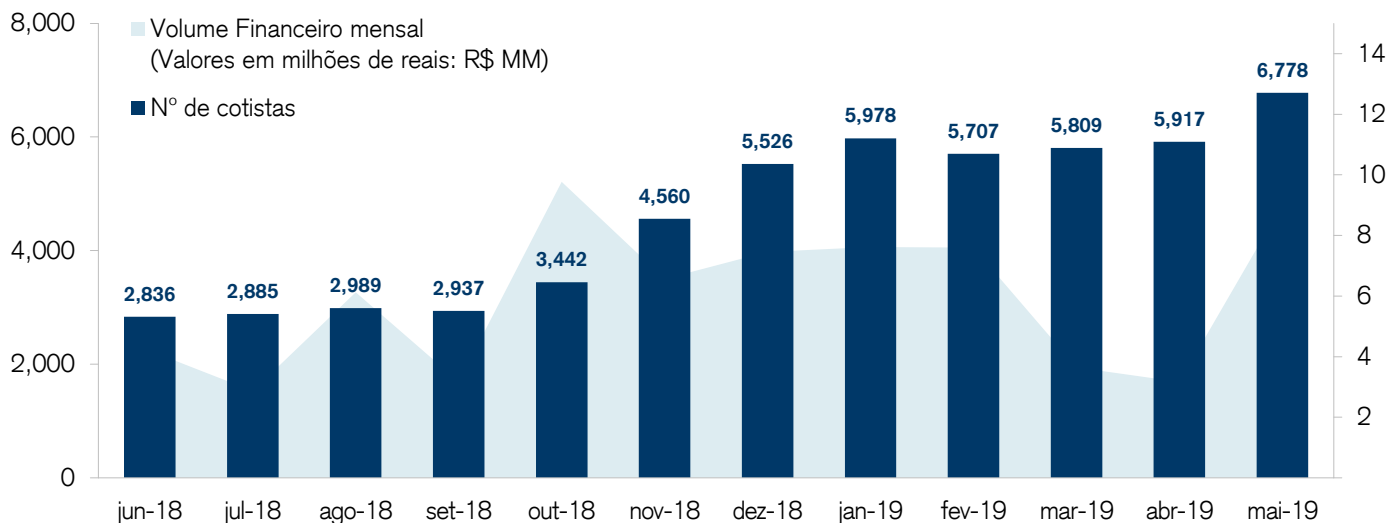
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
<b>HGPO11<sup>1</sup></b>	5,6 %	13,7 %	27,8%	285,4%
<b>IFIX</b>	1,8 %	8,6 %	15,3%	*
<b>CDI Bruto</b>	0,5 %	2,6 %	6,4%	128,2%



Fonte: Quantum Axis

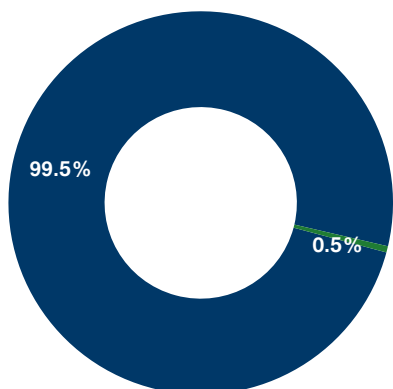
## Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	9,03	31,06	71,20
<b>Giro</b>	2,93%	10,37%	26,38%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%



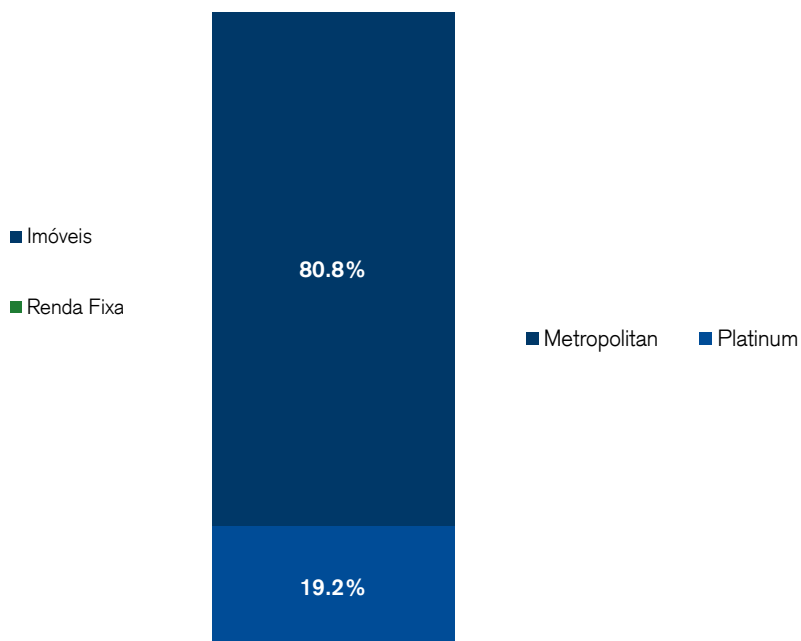
Fontes: Quantum Axis e CSHG

## Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fonte: CSHG

## Classe de ativos (% do Ativos Imobiliários)



Fonte: CSHG

## Ativos Imobiliários

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



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

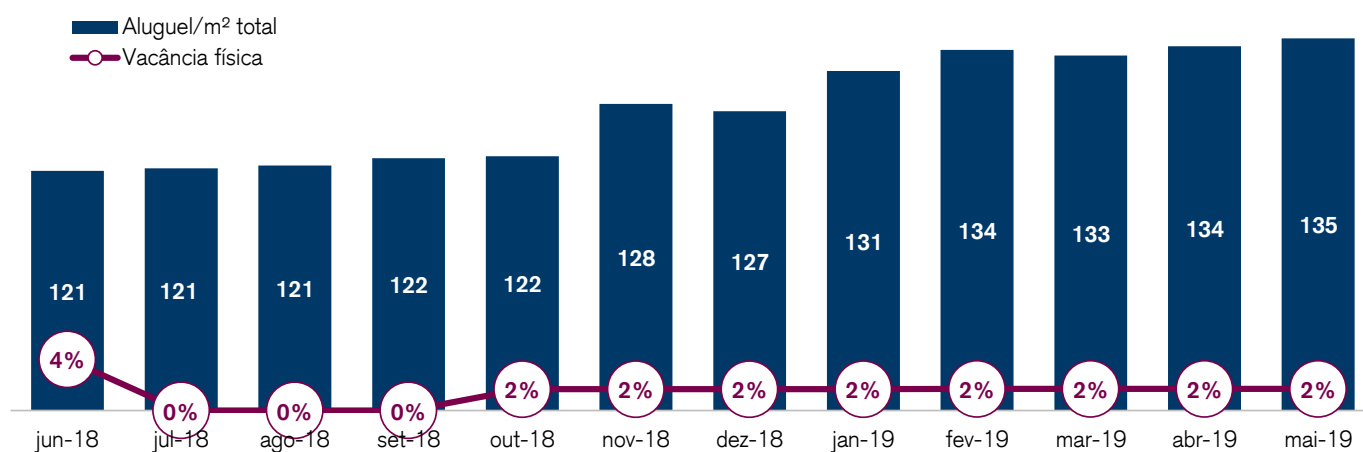


Fonte: CSHG

**Quantidade de locatários: 31**

## Radiografia da carteira imobiliária

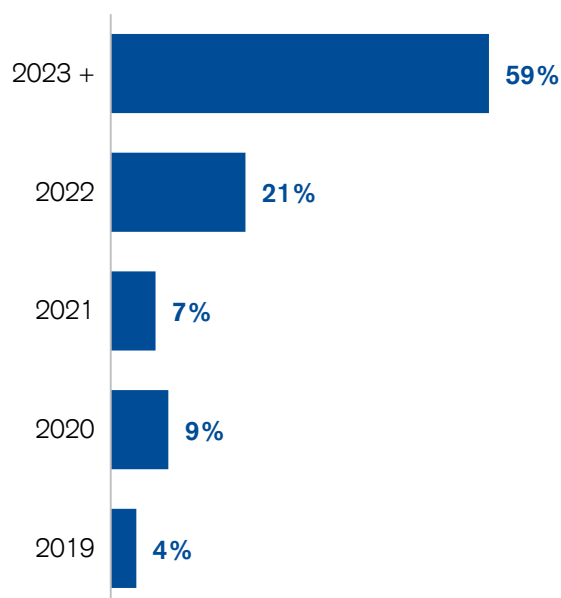
### Evolução da vacância física e do aluguel médio<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fonte: CSHG

### Vencimento dos contratos

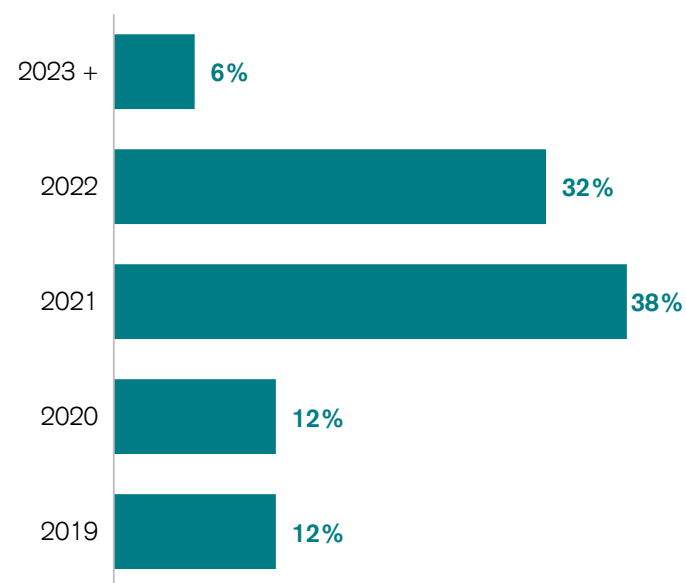
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

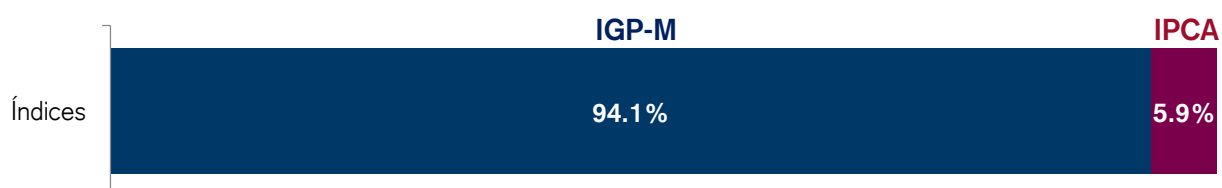
### Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



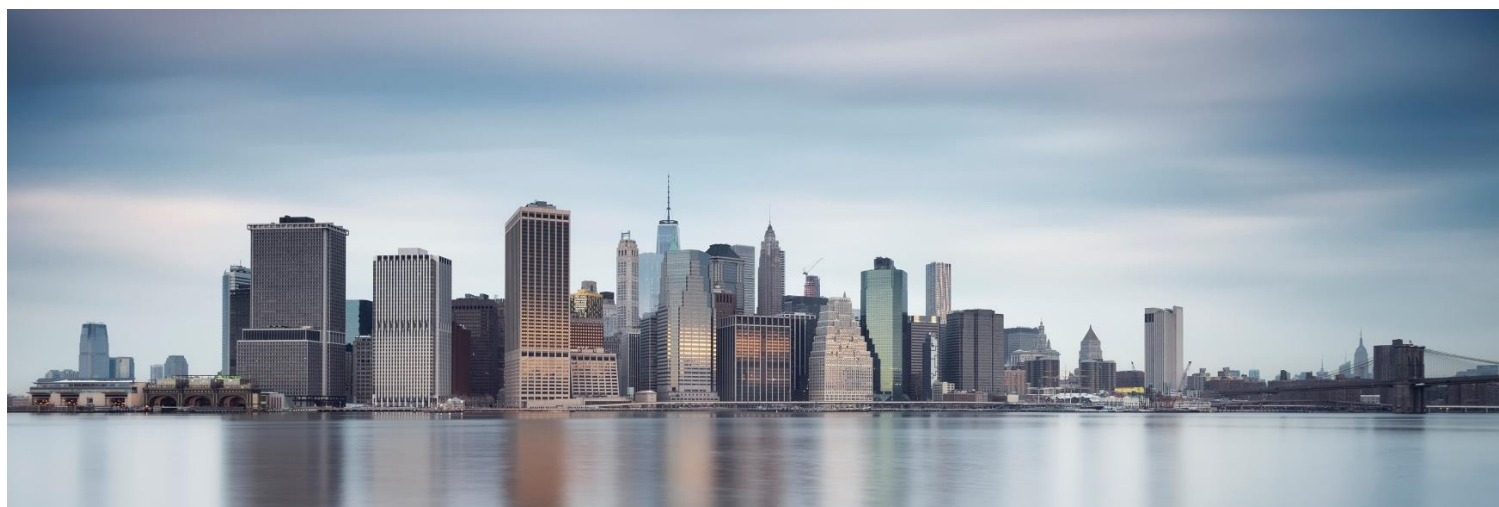
Fonte: CSHG

### Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

**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.

Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

**Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:**

R\$ 217.955.866,53

**Quantidade de cotas:** 1.650.000

---

**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



# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo do Fundo

<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>Valor de mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<b>Dividend Yield</b>	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.
<b>Retorno mensal</b>	Retorno calculado mediante a a divisão da cota ajustada do Fundo.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo.
<b>ABL</b>	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<b>Vacância física</b>	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> dentre a área bruta locável total do Fundo.
<b>Vacância financeira</b>	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

<b>Receita de Locação</b>	Compreende alugueis, alugueis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Receita Financeira</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa.
<b>Ganhos de Capital</b>	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimentos imobiliários, CRI e LCI.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo fundo no período.
<b>Saldo de resultado acumulado</b>	Compreende o ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
<b>Receita Potencial</b>	É a soma dos aluguéis contratados mais o aluguéis potenciais das áreas vagas.
<b>Receita Contratada</b>	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
<b>Vacância</b>	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
<b>Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros</b>	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis adiantados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

### Seção: Rentabilidade

<b>Tabela de Rentabilidade</b>	O rentabilidade é calculada mediante a divisão dos valores da cota ajustada ou do número do índice em questão no período.
--------------------------------	---

## Seção: Liquidez

<b>Volume financeiro</b>	É a movimentação financeira feita pela negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no período.
<b>Giro</b>	Refere a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
<b>Presença em pregões</b>	Referete a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

## Seção: Carteira

<b>PL</b>	Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>CRI</b>	Certificado de Recebível Imobiliário.
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário.
<b>Renda Fixa</b>	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa.

## Seção: Radiografia da carteira imobiliária

<b>Aluguel médio mensal</b>	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



### Atendimento a clientes

[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

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 rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

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"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. 1Termos e definições no Glossário. CSHG Prime Offices FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2019 (Data-base: 31/05/2019)