

## Atualização e perspectivas

O HGJH11 segue como ativo diferenciado frente aos demais de sua classe, além de apresentar uma boa performance recente.

### Comentário XP

Após praticamente seis meses, estamos atualizando a avaliação do fundo de lajes corporativas CSHG Prime Offices – FII. O fundo, é detentor de dois edifícios, o Metropolitam, situado na R. Amauri 255 e o edifício Platinum Offices, na R. Gerônimo da Veiga 384, ambos no bairro Itaim, próximos a Av Brigadeiro Faria Lima. Embora os empreendimentos em questão não atendam às exigências para classificação como AAA, principalmente pelo tamanho das lajes, que não atingem os 1.000m<sup>2</sup> desse padrão (546m<sup>2</sup> no Metropolitam e 218m<sup>2</sup> no Platinum), a qualidade da construção é excelente e o nível de acabamento aparenta requinte e sofisticação. Recentemente foi aprovado o investimento para troca dos quatro elevadores, além de um plano extenso de reformas que incluem melhorias diversas na fachada, recepção e heliponto.

No período transcorrido, o fundo rendeu 19,62%, entre valorização da cota e distribuição de proventos. Hoje, negocia por cerca de R\$ 19,5 mil/m<sup>2</sup>, já com prêmio em relação ao seu valor patrimonial, mas ainda próximo do custo de reposição do ativo, dada a localização privilegiada na qual o mesmo se encontra. Houve também uma redução da taxa de vacância, que saiu de 13,7% para 6,1%. Contudo, levando em consideração as saídas já anunciadas e as novas locações, a taxa deve voltar ao patamar de 11,6%, inferior à média da região e à média da cidade de São Paulo (22,4%).

Em termos de proventos, o fundo tem distribuído o equivalente a 6% ao ano, considerando o valor atual da cota. O IFIX, índice que mede a performance dos fundos imobiliários possui um dividend yield médio um pouco mais elevado, cerca de 7,1%. Dado que o HGJH11 não possui uma vacância elevada, a diferença está muito mais ligada ao fato de se tratar de um ativo premium, que por sua vez é capaz de gerar um crescimento de receita acima da inflação de forma consistente no médio e longo prazos.

Em suma o HGJH11 segue como ativo diferenciado frente aos demais de sua classe, além de apresentar uma boa performance recente. Pelo fato de estar praticamente locado, optamos por outros fundos como aposta de valor, os quais podem capturar a melhora da atividade econômica de forma mais intensa. Entre eles estão o BRRCR11 e o TBOF11. Ainda assim, havendo uma oscilação relevante no preço das cotas do fundo podemos reavaliar a recomendação.

### Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP <sup>1</sup>	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M <sup>2</sup>	%	3M	12M	Ult.	Projetado
HGJH11	247.500	19.468	128%	13,4%	34,6%	6,0%	4,7%
VL0L11	157.957	16.273	119%	5,4%	20,0%	4,3%	5,8%
TBOF11	829.125	14.667	104%	14,9%	21,3%	2,2%	5,0%
FVBI11	224.331	20.290	131%	0,8%	17,7%	4,2%	4,9%
THRA11	166.389	15.330	132%	10,7%	37,6%	8,9%	6,5%
MÉDIA	325.060	17.206	123%	9,0%	26,2%	5,1%	5,4%
HGJH11/MÉDIA	76%	113%	104%	148%	132%	117%	88%

### EVOLUÇÃO DA COTA



### CARACTERÍSTICAS

<b>Código</b>	HGJH11
<b>Categoria Anbima</b>	Renda, Gestão Passiva, Lajes Corporativas
<b>Categoria XP</b>	Lajes Corporativas
<b>Cota</b>	R\$ 1.500,00
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 1.170,22
<b>Classificação de Risco XP<sup>2</sup></b>	5
<b>Data de Início</b>	out-10
<b>CNPJ</b>	11.260.134/0001-68

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

<b>Vacância anunciada</b>	11,6%
<b>Div Yield 12M</b>	7,55%
<b>Taxa de Administração (a.a)</b>	1,50%
<b>Taxa de Performance</b>	-
<b>Peso IFIX</b>	0,82%
<b>Volume Diário Médio (3M)</b>	R\$268.000

### FUNDO: CSHG prime Offices - FII

O CSHG JHSF Prime Offices FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis corporativos de alto padrão prontos. O Fundo deverá manter no mínimo 90% do seu Patrimônio Líquido investido nos edifícios Metropolitan e Platinum Offices.

### ADMINISTRADOR: Credit Suisse

A área de Investimentos Imobiliários da Credit Suisse Hedging-Griffo iniciou suas operações em 2003, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a CSHG possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), varejo (shopping centers), logístico e industrial e recebíveis imobiliários.

## GLOSSÁRIO

**ABL:** Área Bruta Locável

**Cap Rate:** Lucro operacional em termos anuais / valor de mercado

**Cota:** Valor da cota negociado em bolsa ajustado por proventos

**Dividend Yield:** média dos proventos distribuídos no período multiplicado por 12 períodos e dividido pelo valor de mercado

**Dividend Yield Projetado:** Estimativa realizada com base nas receitas recorrentes e premissas definidas pela XP

**Lucro Operacional:** Receita total obtida com a propriedade menos despesas operacionais

**Patrimônio Líquido (PL):** Ativos Totais menos Passivos Totais

**Patrimônio Líquido (PL)/Cota:** Patrimônio Líquido dividido pelo total de cotas emitidas

**Performance:** Variação da cota acrescida dos proventos obtidos no período dividido pelo valor da cota

**Peso no IFIX:** Participação do fundo no IFIX (índice de fundos imobiliários)

**Rendimentos:** Proventos distribuídos por cota em R\$

**TIR:** Taxa interna de retorno

**Vacância Anunciada:** Taxa de vacância informada pelo administrador (física ou financeira), considerando saídas ou locações anunciadas por fatos relevantes

**Vacância Financeira:** Proporção da receita potencial que a área vaga teria na receita do fundo considerando o último aluguel pago

**Vacância Física:** Proporção que a área vaga representa em relação ao ABL total do empreendimento

**Valor de Mercado (VM):** Número total de cotas x valor da cota negociado em bolsa

**VM/PL:** Valor de mercado/Patrimônio Líquido

**Volume Diário:** Média diária do volume em R\$

## Equipe de Fundos de Investimento XP

### PRODUTOS

**Daniel Lemos**  
**Gustavo Pires**

### RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL

**Leon Goldberg**  
**Davi Tarabay**

### ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E IMOBILIÁRIOS

**José Tibães, CNPI**  
**Giancarlo Gentiluomo, CGA**

### SALES

**Felipe Manfredini**  
**Leonardo Lombardi**

### DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL

**Rafael Quintas**  
**Renato Junqueira**  
**Lauter Ferreira**  
**Tais Campos**  
**Sergio Vailati**  
**Caroline Sampaio**  
**Manuella Passini**

### Analista Responsável

**José Tibães, CNPI**

## Disclaimer

Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 483, de 6 de julho de 2010, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório. Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor. O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(es) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos. O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Instrução CVM nº 483/10 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório. Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos. O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a ICVM nº 497/2011, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários - ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais. Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão, os clientes deverão realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710. O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: www.xpi.com.br. A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo. A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas. A XP Gestão de Recursos Ltda. ("XP Gestão") e a XP Investimentos são sociedades que estão sob o mesmo controle comum, sendo ambas controladas indiretamente pela XP Controle Participações S/A ("XP Controle"). Fundo de investimento é uma comunhão de recursos, captados de pessoas físicas ou jurídicas, com o objetivo de obter ganhos financeiros a partir da aplicação em títulos e valores mobiliários. Um fundo é organizado sob a forma de condomínio e seu patrimônio é dividido em cotas, cujo valor é calculado diariamente por meio da divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Os fundos de investimento imobiliário possuem isenção de imposto de renda sobre os rendimentos mensais na hipótese de cotistas que sejam pessoas físicas e, cumulativamente, (i) tenham menos de 10% da totalidade de cotas do fundo; (ii) cujas cotas sejam negociadas em bolsa de valores; e (iii) tenham mais de 50 cotistas. No caso de ganho de capital (obtido a partir da venda de uma cota a um valor superior ao seu valor de compra) não há isenção de tributação. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

### XP Investimentos CCTVM S/A

Av Brigadeiro Faria Lima 3600/10º An  
Itaim Bibi - São Paulo-SP  
CEP: 04538-132  
CNPJ: 02.332.886/0001-04

www.xpi.com.br  
www.xpi.com.br/atendimento

Atendimento ao cliente 4003 3710 (capitais e regiões metropolitanas  
e 0800 880 3710 (demais regiões). Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 19:30

Ouvidoria: 0800 722 3710  
Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h.

