

CSHG Prime Offices FII

Dezembro 2019



| Cota valor de Mercado ¹ | Cota patrimonial ¹ | Valor de Mercado do Fundo ¹ | Nº de cotistas ¹ | Rendimento |
|------------------------------------|-------------------------------|--|------------------------------|----------------------------------|
| R\$ 223,15 | R\$ 203,30 | R\$ 368 milhões | 8.504 | R\$ 0,87 por cota |
| ABL ¹ Total | Dividend Yield ¹ | Retorno Mensal ¹ | Vacância Física ¹ | Vacância Financeira ¹ |
| 12.613m ² | 4,68% | 12,63 % | 1,73 % | 1,48 % |

Comentários da Gestão

Durante o mês de dezembro não tivemos novas movimentações nos edifícios do Fundo, sendo assim, a vacância física permanece em 1,73%, equivalente a um andar do Ed. Platinum. O resultado distribuível foi de R\$ 0,91 por cota, sendo distribuídos R\$ 0,87 por cota até a data de 15 de janeiro de 2020.

O ano de 2019 foi um ano de confirmação da estratégia comercial do Fundo. Durante esse período, o HGPO11 teve um retorno total bruto de 36,9% a.a., equivalente a 616% da variação do CDI Bruto do período, frente a 36% a.a. do IFIX. Esse resultado veio acompanhado de um aumento de aproximadamente 11% na receita potencial do fundo. Tal aumento se deve ao fato de termos realizado com sucesso o aumento real no valor do aluguel dos ativos, implementando a estratégia de reposicionamento comercial frente a um mercado de menor vacância.

Os trabalhos de revisão e renegociação dos contratos de locação seguem em curso e continuam a gerar impactos positivos na geração de caixa do Fundo, e dado que o fundo tem gerado resultados consistentemente superiores aos R\$ 0,87 por cota distribuídos atualmente, nossa expectativa é de um aumento no rendimento nos próximos meses, sempre atendendo ao mínimo exigido de 95% dos resultados em regime de caixa.

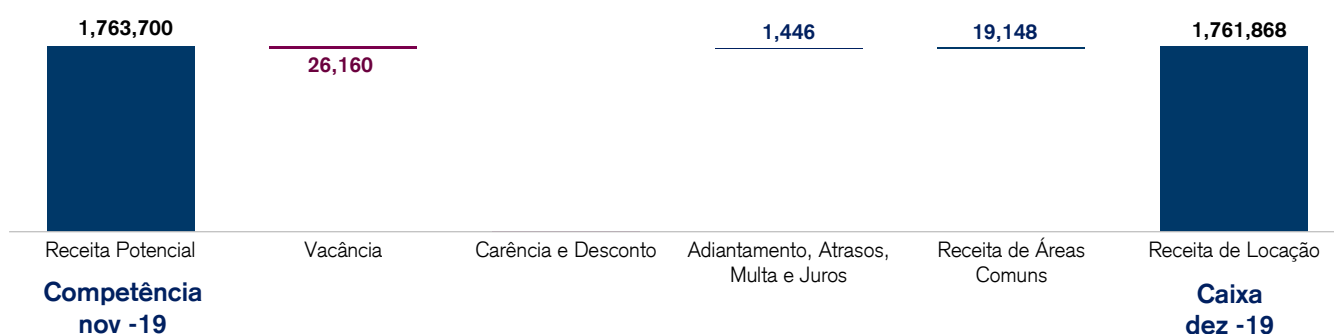
Além disso, estamos avançando com uma negociação de locação do andar vago do Ed. Platinum, ao passo que um locatário do mesmo edifício notificou a redução da área ocupada, desta forma caso a locação seja concretizada, a vacância deverá se manter a mesma atual.

Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$) | Dezembro de 2019 | Novembro de 2019 | 2019 | 12 Meses |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Receita de Locação ¹ | 1.761.868 | 1.742.724 | 20.264.595 | 20.264.595 |
| Rendimentos Mobiliários ¹ | 3.795 | 3.916 | 55.439 | 55.439 |
| Ganhos de Capital Bruto ¹ | - | - | - | - |
| IR sobre Ganho de Capital | - | - | - | - |
| Total de Receitas | 1.765.664 | 1.746.641 | 20.320.034 | 20.320.034 |
| Despesas Imobiliárias ¹ | (48.740) | (51.649) | (567.132) | (567.132) |
| Despesas Operacionais ¹ | (216.966) | (210.979) | (2.761.526) | (2.761.526) |
| Total de Despesas | (265.706) | (262.628) | (3.328.658) | (3.328.658) |
| Resultado¹ | 1.499.957 | 1.484.012 | 16.991.376 | 16.991.376 |
| Rendimento anunciado | 1.435.500 | 1.435.500 | 16.533.000 | 16.533.000 |

Fontes: CSHG

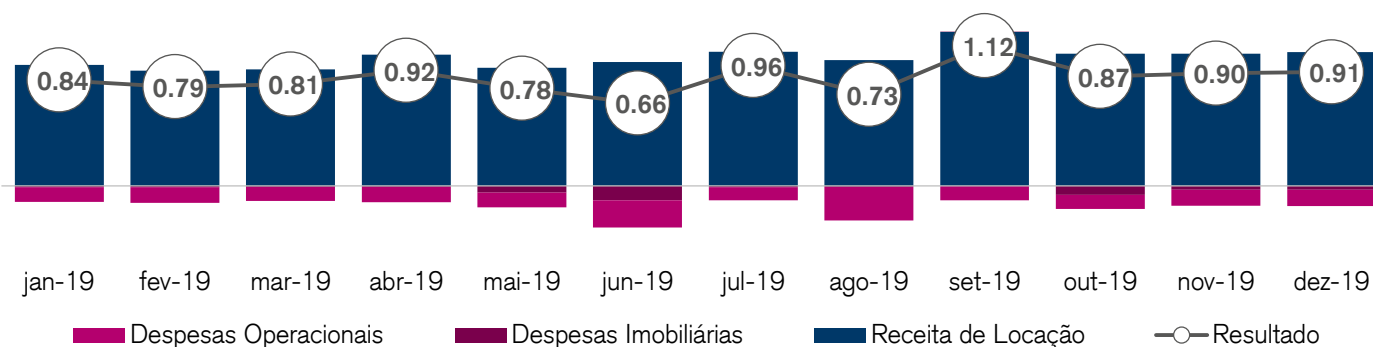
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG

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

| Jan-19 | Fev-19 | Mar-19 | Abr-19 | Mai-19 | Jun-19 | Jul-19 | Ago-19 | Set-19 | Out-19 | Nov-19 | Dez-19 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rendimento distribuído | | | | | | | | | | | |
| 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Saldo de resultado acumulado¹ | | | | | | | | | | | |
| 0,76 | 0,75 | 0,77 | 0,89 | 0,86 | 0,72 | 0,81 | 0,67 | 0,92 | 0,93 | 0,96 | 1,00 |

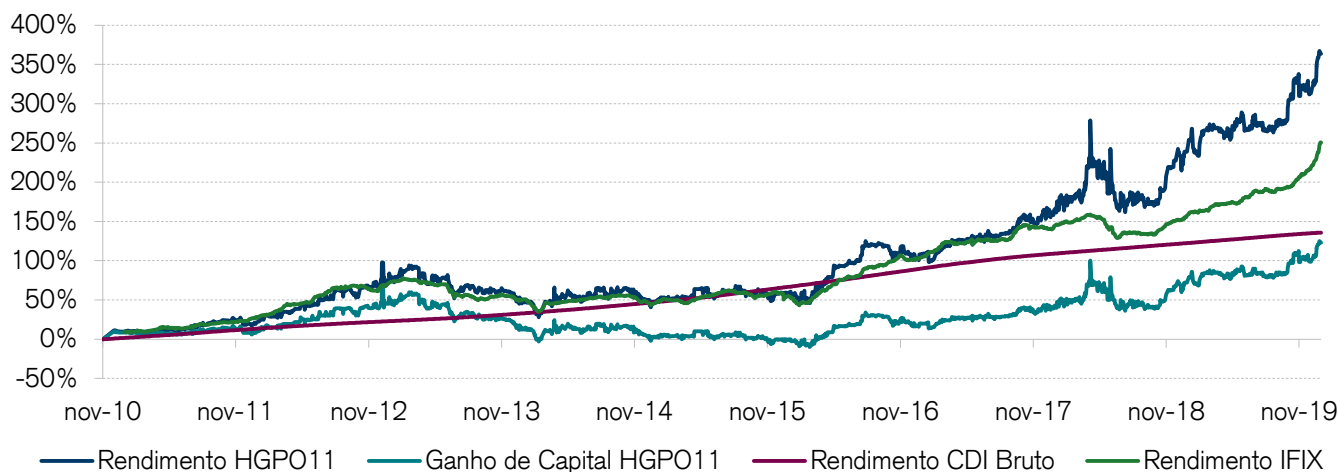


Fonte: CSHG

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 – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)

Rentabilidade

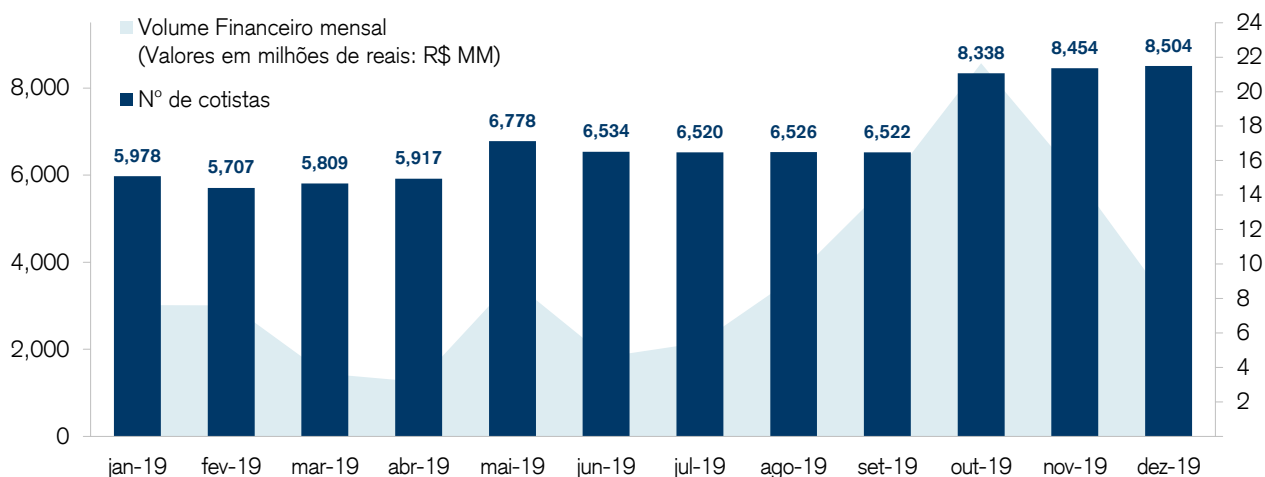
| Tabela de rentabilidade ¹ | Mês | Ano | 12 Meses | Início |
|--------------------------------------|--------|--------|----------|--------|
| HGPO11 ¹ | 12,6 % | 36,9 % | 36,9 % | 363,8% |
| IFIX | 10,6 % | 36,0 % | 36,0 % | * |
| CDI Bruto | 0,4 % | 6,0 % | 6,0 % | 135,7% |



Fonte: Quantum Axis

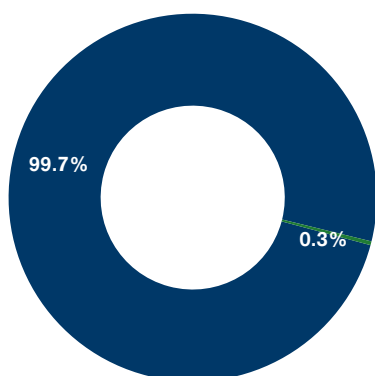
Liquidez

| | Mês | Ano | 12 Meses |
|--|-------|--------|----------|
| Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 7,75 | 109,49 | 109,49 |
| Giro | 2,28% | 34,97% | 34,97% |
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |



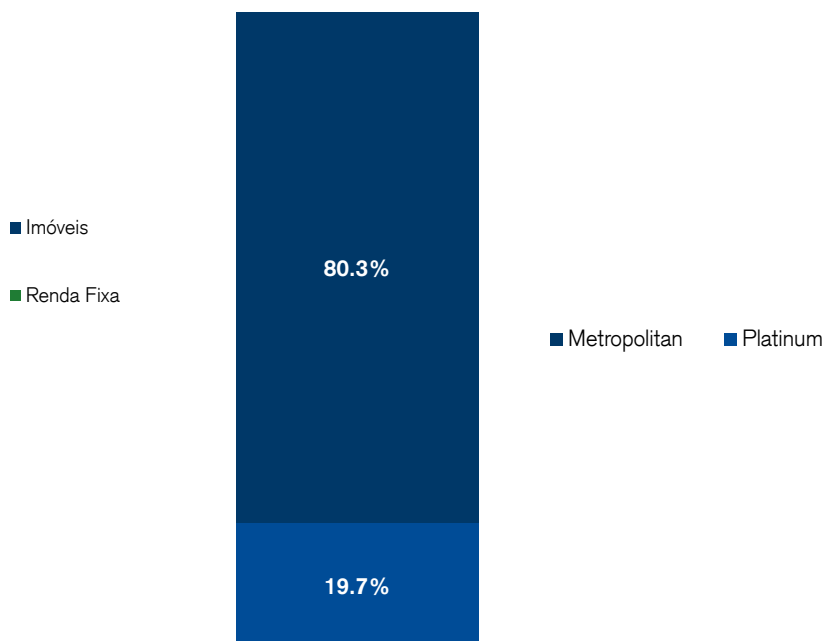
Fontes: Quantum Axis e CSHG

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

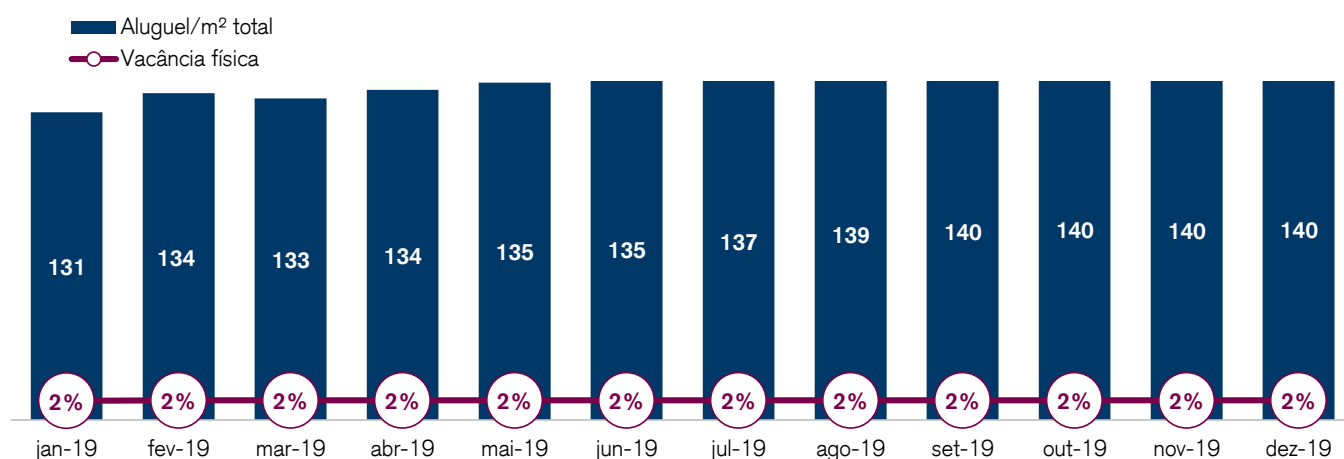


Fonte: CSHG

Quantidade de locatários: 31

Radiografia da carteira imobiliária

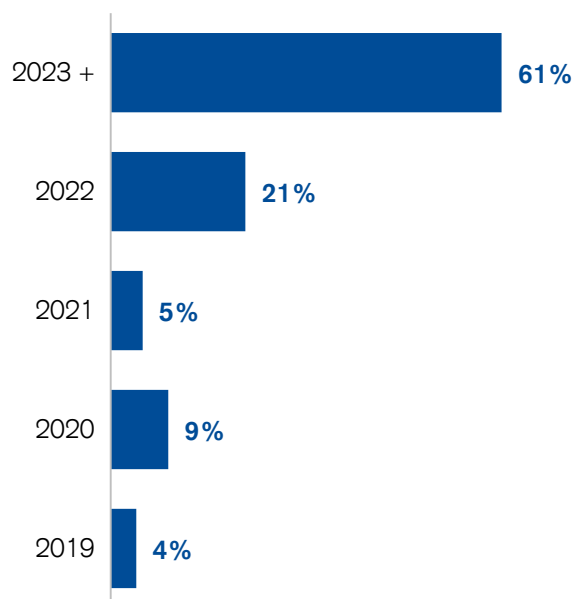
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos

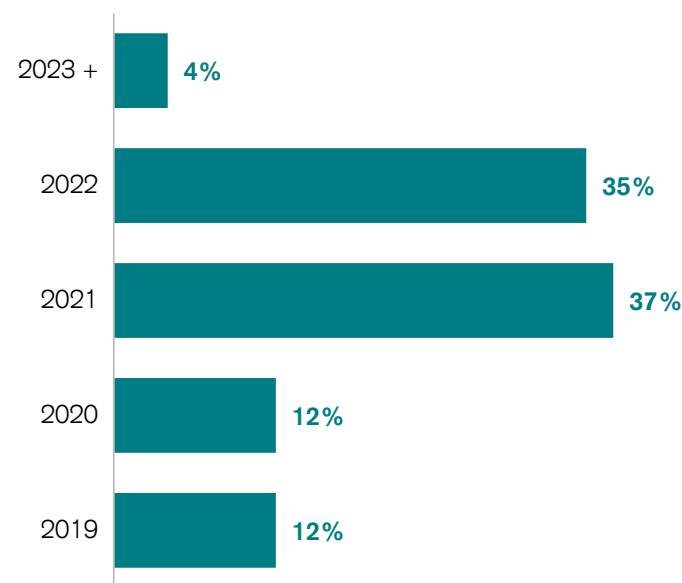
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

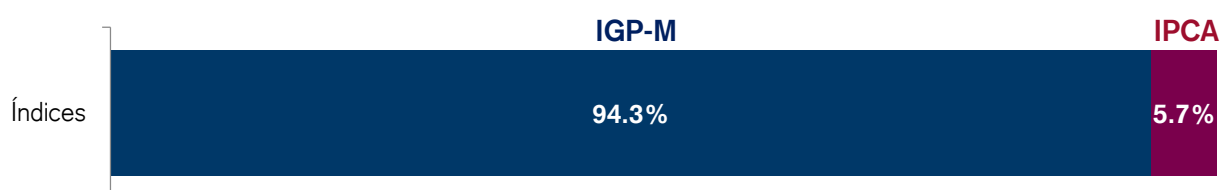
Revisional dos contratada

(% da Receita Contratada)



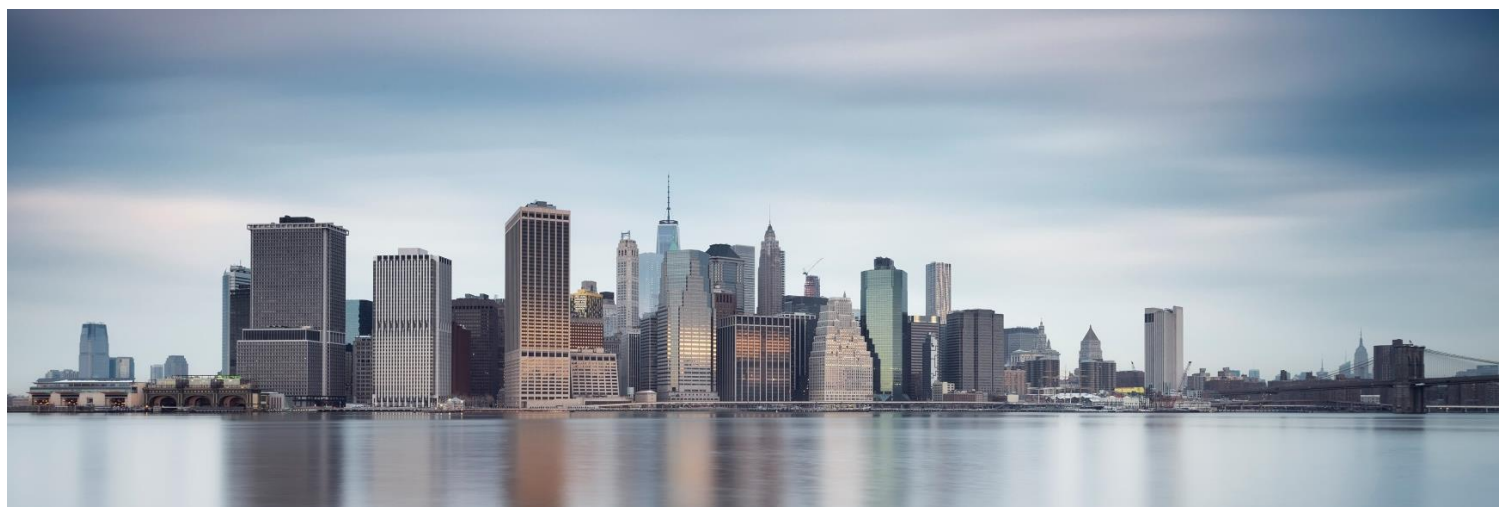
Fonte: CSHG

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.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 251.594.929,06

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

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 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 e lucro ou prejuízos advindos de SPEs. |
| 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 fundos de renda fixa. |

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

| | |
|-----------------------------|---|
| Aluguel médio mensal | É a média da receita contratada por área bruta locável. |
|-----------------------------|---|



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.

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 – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)