

CSHG Prime Offices FII

Dezembro 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas ¹	Rendimento
R\$ 225,08	R\$ 243,12	R\$ 371 milhões	9.379	R\$ 0,98 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
12.613m ²	5,22 %	3,24 %	0,0 %	0,0 %

Comentários da Gestão

Neste relatório, procuramos manter a organização estabelecida no relatório passado. Sendo assim, dividimos os comentários do time de gestão em dois tópicos: (1) Resultados e Rendimentos e (2) Carteira e Mercado.

1. Resultados e Rendimentos

Em dezembro a geração de caixa do Fundo foi de R\$1,11 por cota, sendo que tal impacto positivo se deu na antecipação do aluguel que venceria em janeiro por dois locatários, desta forma este valor deverá ser compensado no fechamento do mês de janeiro. Tendo em vista a perspectiva de um semestre de vacância zero e de continuidade do trabalho de aumento de valor do aluguel proveniente dos contratos de locação, foi aumentada a distribuição de rendimentos de R\$ 0,98 por cota a serem pagos até 15 de janeiro de 2021. Ainda, com o cenário positivo de melhora no aluguel médio do fundo, impulsionado pelo mercado e trabalho comercial de revisionais, tal distribuição deve ser mantida para os próximos meses e caso seja necessário um novo ajuste, comunicaremos previamente.

A gestão segue com os trabalhos de revisão dos aluguéis vigentes que podem ser discutidos de acordo com o previsto em lei. Até agora, dos 2.850 m² em revisão, foram assinados aproximadamente 1.021 m², sendo que os demais se encontram em assinatura ou fase final de negociação. Os valores praticados ficaram na faixa de R\$195/m² a R\$200/m², dependendo de contrapartidas como renovação antecipada do aluguel e outros itens que fortalecem os contratos, conferindo um aumento médio de 27,3% nos valores vigentes até então. Os impactos deste trabalho serão colhidos durante o ano de 2021 já que mais contratos serão revisados nos próximos meses, e os resultados serão informados nos relatórios gerenciais.

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 2020 (Data-base: 31/12/2020)

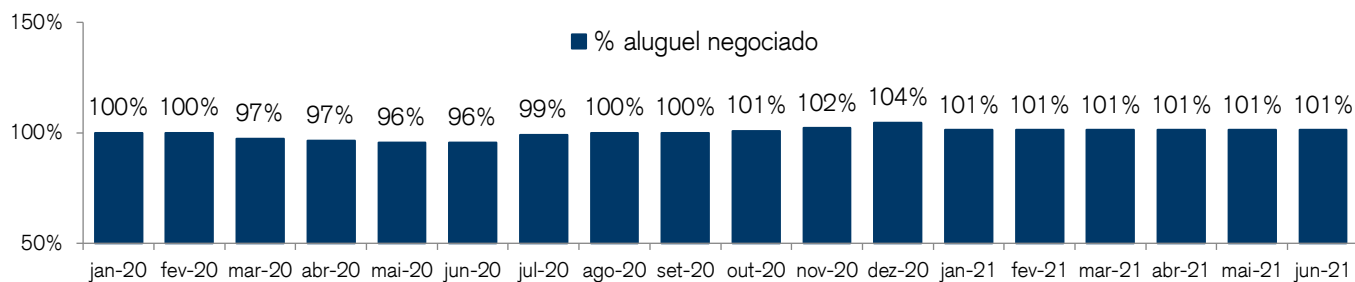
2. Carteira e Mercado

Ainda que a situação atual gere incertezas no mercado, a performance de ocupação do fundo tem sido bastante satisfatória, inclusive com diversos locatários manifestando interesse na expansão da ocupação. Com uma procura maior que a oferta, temos conseguido fechar valores cada vez maiores a cada nova transação, sendo que as mais recentes superaram o patamar de R\$200/m² e as futuras disponibilidades serão ofertadas sempre acima de R\$200/m² ou ainda mais, dependendo da dinâmica do mercado enquanto o espaço ainda não é desocupado. Tal situação também nos provê bons argumentos para defender renovações e revisões de contrato com ajustes de valores próximos aos praticados nas novas locações.

Dentro do planejamento de longo prazo, em que o prédio precisa se manter competitivo num segmento extremamente exigente, usualmente classificado como "boutique", definimos um plano de investimentos extenso, de forma que o prédio apresente alta qualidade técnica e sofisticação. Este plano começou em 2017 com a troca total dos elevadores do Ed. Metropolitan e seguiu com diversos outros, como o bicicletário e vestiário. Recentemente, dado o nível de especificidade das intervenções planejadas, contratamos um escritório de arquitetura que está desenvolvendo um projeto de renovação para o térreo, primeiro subsolo, iluminação e outros itens, e já ocorreram diversas rodadas de revisão do projeto de revitalização, sendo que estamos atualmente numa revisão final, ajustando o escopo executivo junto ao condomínio e, quando concluído, será apresentado aos investidores juntamente com as alternativas financeiras para viabilizá-lo. Estimamos uma reforma com orçamento entre R\$ 10-12 milhões e uma emissão de cotas em volume de até R\$ 15 milhões, de modo que seja possível custear tal reforma e recompor o caixa do Fundo.

A partir do mês de março, o Fundo começou a receber pleitos dos inquilinos a respeito das dificuldades que a pandemia estava causando aos mesmos. As equipes de gestão e comercial analisaram cada pleito individualmente, sempre em busca de uma solução que atendesse ambas as partes. Ao total foram realizados 3 acordos de diferimento, sendo diferido até 4% da receita que era prevista para esses meses e mantendo um patamar de rendimentos sustentável. Tendo em vista a recuperação gradual da normalidade, a demanda por diferimentos reduziu de tal forma que não existe mais a necessidade de apresentarmos o gráfico de status dos alugueis contratados.

Atualmente o fundo não está sendo impactado por alugueis diferidos, sendo que o saldo negociado e que impactou a geração de caixa nos meses anteriores deverá ser ressarcido mensalmente a partir da competência de outubro. Para exemplificar a curva desses acordos, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do % do aluguel contratado acordado já impactado pelos atuais diferimentos:



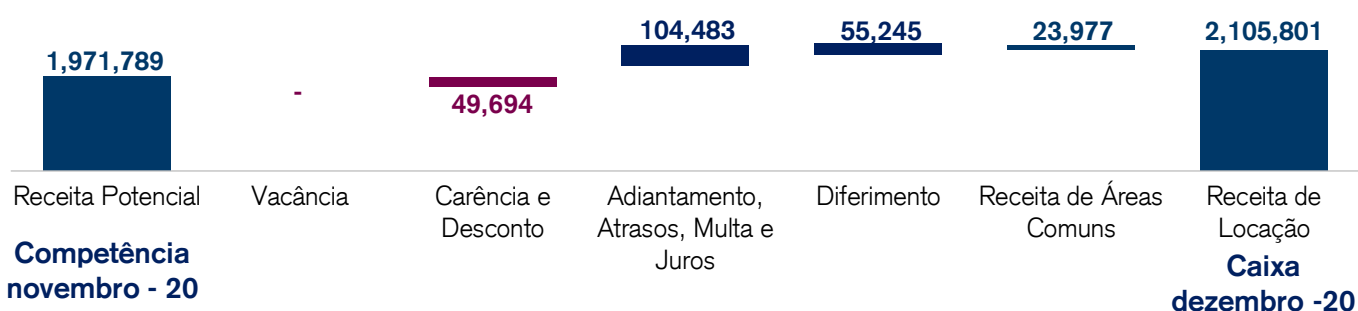
CSHG, em 31 de dezembro de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2020	Novembro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	2.105.801	1.912.411	21.860.583	21.860.583
Rendimentos Mobiliários ¹	2.472	1.136	24.877	24.877
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	2.108.273	1.913.547	21.885.460	21.885.460
Despesas Imobiliárias ¹	(58.933)	(83.630)	(479.352)	(479.352)
Despesas Operacionais ¹	(215.248)	(220.815)	(2.606.631)	(2.606.631)
Total de Despesas	(274.181)	(304.444)	(3.085.983)	(3.085.983)
Resultado¹	1.834.092	1.609.103	18.799.477	18.799.477
Rendimento anunciado	1.617.000	1.551.000	18.183.000	18.183.000

Fontes: CSHG

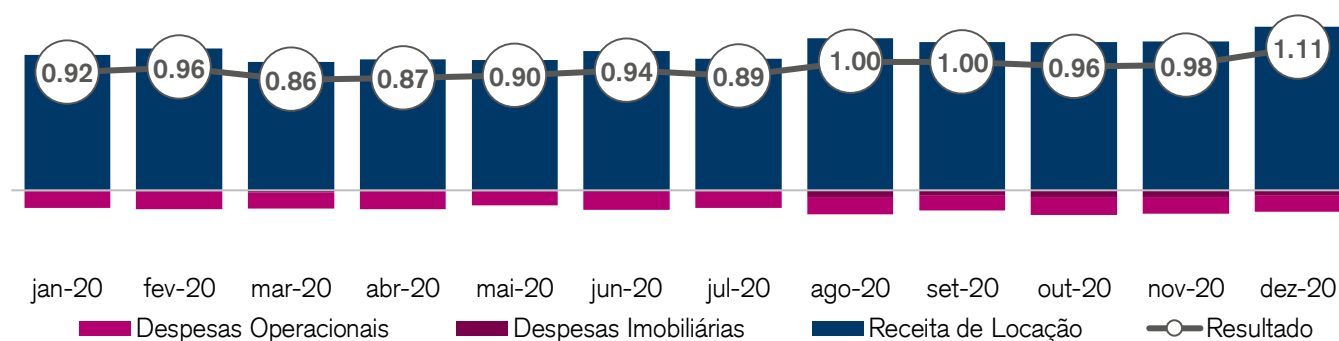
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG

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

Jan-20	Fev-20	Mar-20	Abr-20	Mai-20	Jun-20	Jul-20	Ago-20	Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20
Rendimento distribuído											
0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,98
Saldo de resultado acumulado¹											
1,03	1,09	1,07	1,05	1,06	1,10	1,07	1,13	1,19	1,21	1,25	1,38

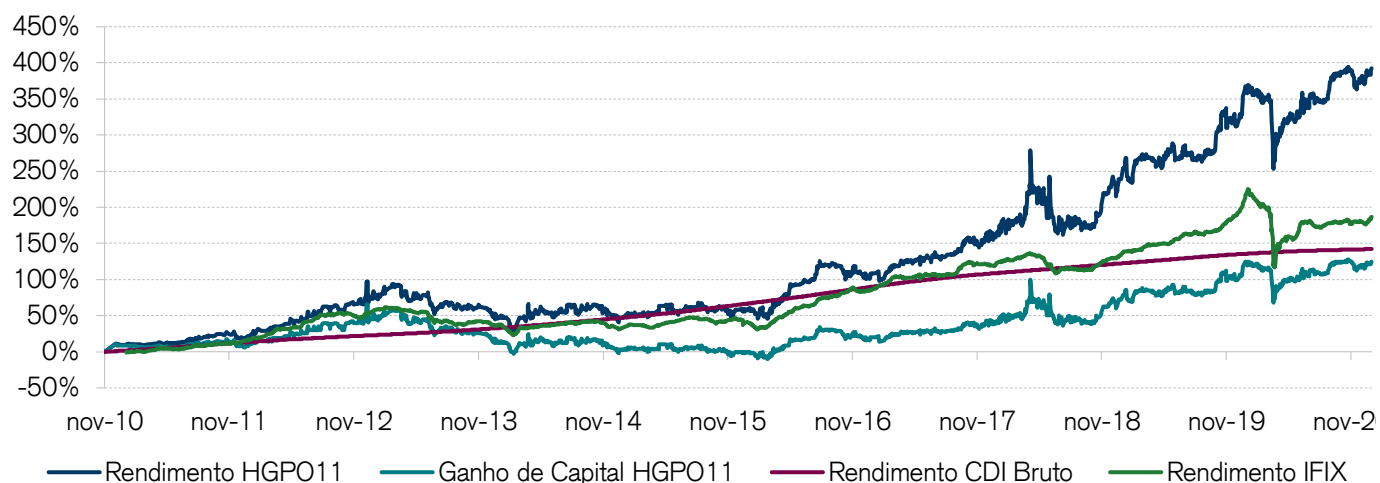


Fonte: CSHG

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 2020 (Data-base: 31/12/2020)

Rentabilidade

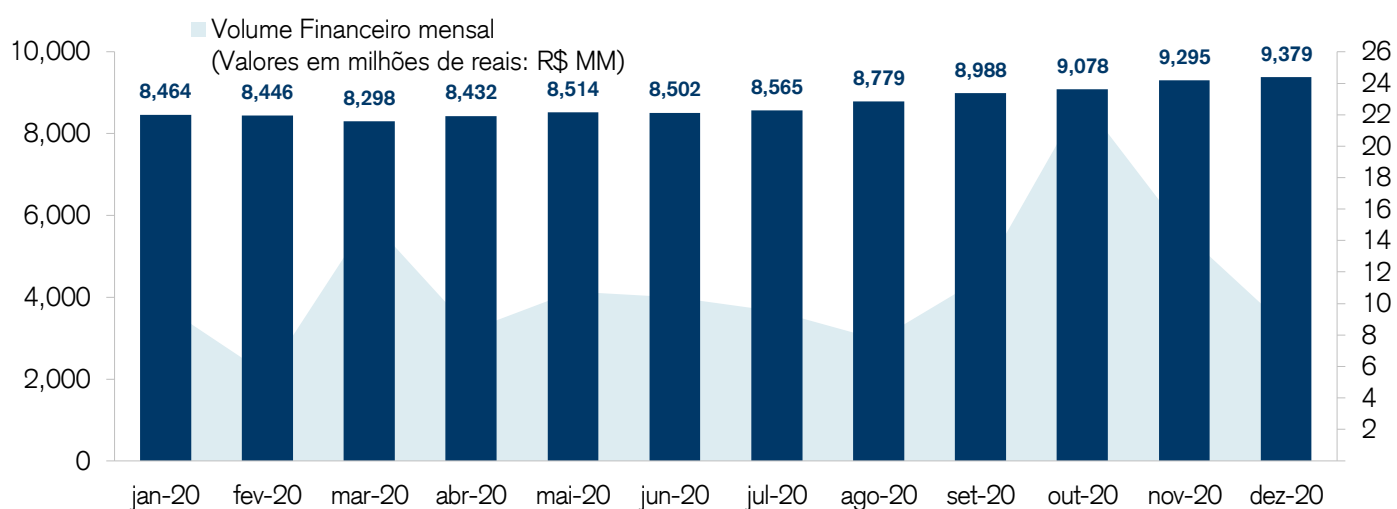
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 ¹	3.24%	6.2%	6.2%	392.5%
IFIX	2.2%	-10.2%	-10.2%	*
CDI Bruto	0.2%	2.8%	2.8%	142.2%



Fonte: Quantum Axis

Liquidez

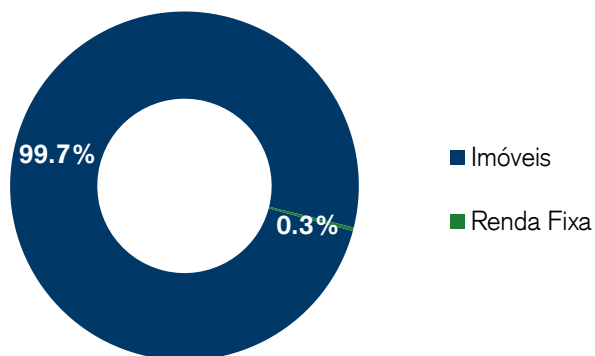
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	8.09	134.42	134.42
Giro	2.24%	38.54%	38.54%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

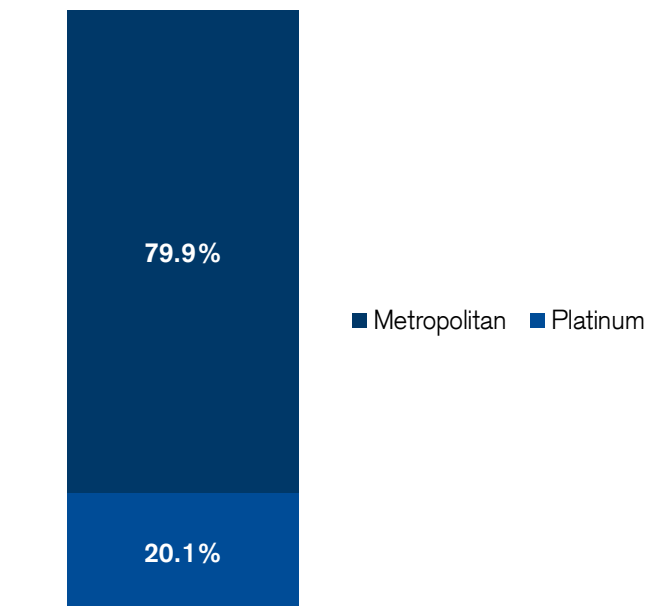
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento 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 2020 (Data-base: 31/12/2020)

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



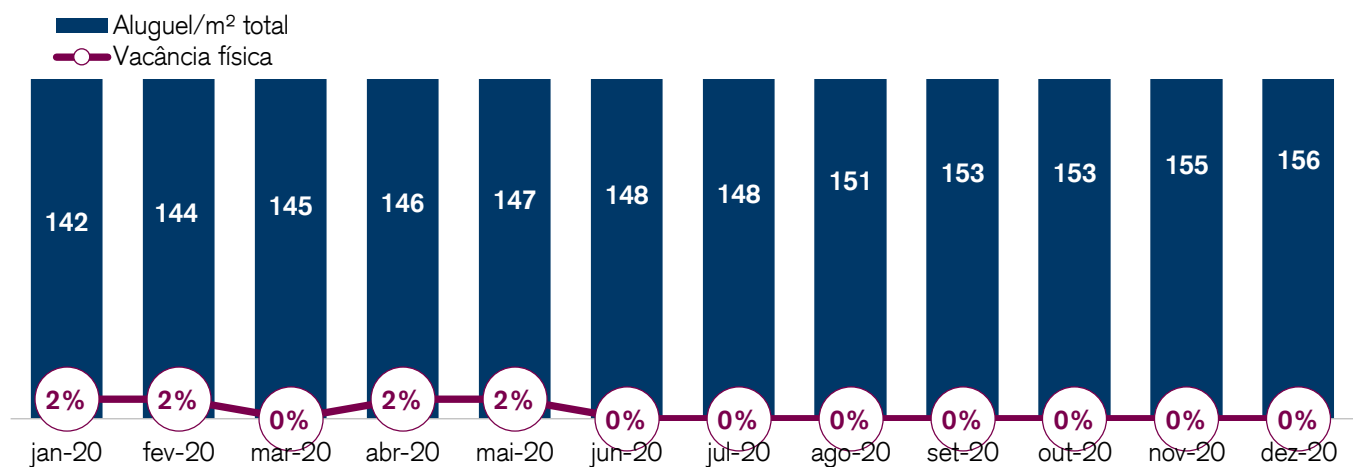
Fonte: CSHG

Quantidade de locatários: 33

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 2020 (Data-base: 31/12/2020)

Radiografia da carteira imobiliária

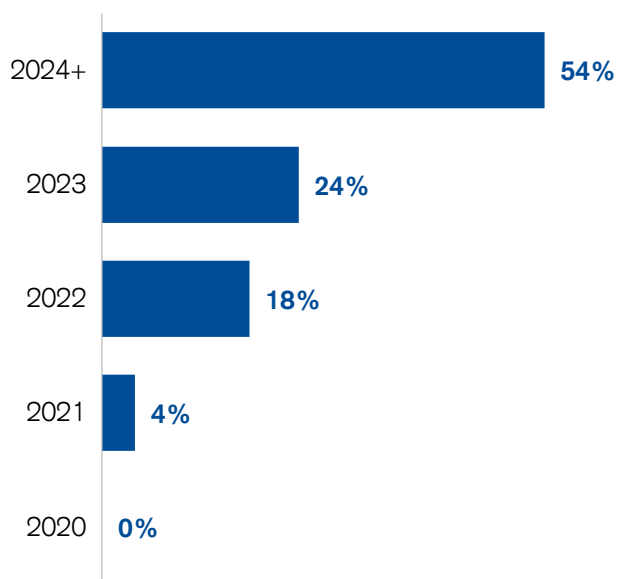
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos

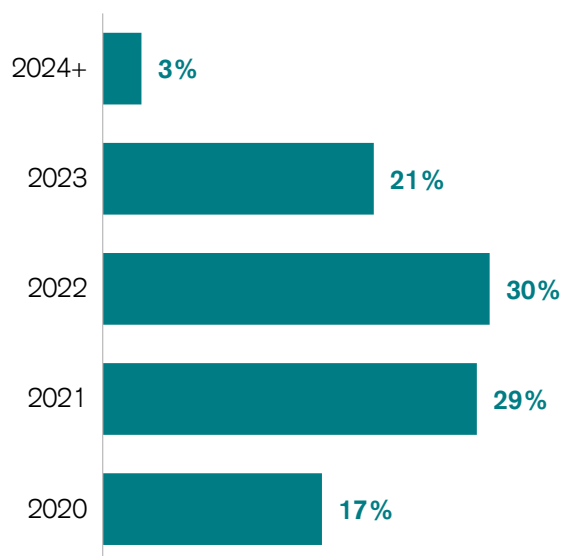
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

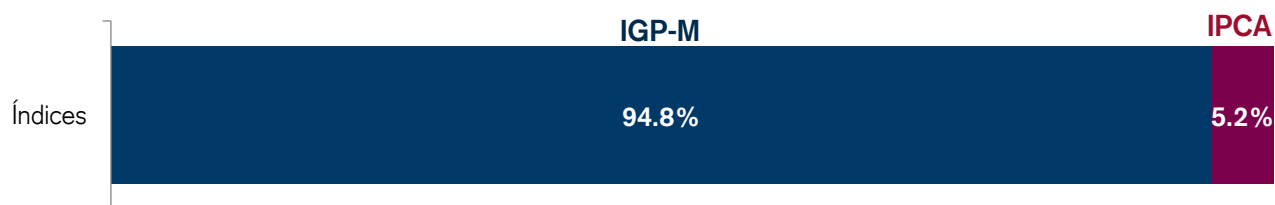
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



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 2020 (Data-base: 31/12/2020)

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\$ 342.906.232,68

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 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 alugueis 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.
--------------------------------	---

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 2020 (Data-base: 31/12/2020)

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 2020 (Data-base: 31/12/2020)