

# CSHG Prime Offices FII

Março 2020



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\$ 186,00	R\$ 203,44	R\$ 307 milhões	8.298	R\$ 0,89 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>	5,74%	-12,93 %	0,00 %	0,00 %

## Comentários da Gestão

Durante o mês de março, foi possível verificar uma grande volatilidade no mercado acionário e na indústria de fundos imobiliários. O aumento no número de casos do novo Coronavírus (Covid-19) e a expectativa quanto ao seu impacto econômico têm gerado um forte sentimento de aversão ao risco, incertezas e instabilidade nos preços dos ativos no mercado secundário. Com isso, divulgamos um Fato Relevante ("FR") no dia 27 de março sobre as principais diretrizes de gestão para esse momento ([link](#)).

Em função deste cenário – e apenas durante este período – organizamos os comentários do time de gestão em três tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos, **(2)** Carteira e Mercado e **(3)** Resumo de Informações.

Ressaltamos ainda, que a convocação para a Assembleia Geral Ordinária foi realizada em 13 de março de 2020 e será realizada em 13 de abril de 2020 (convocação disponível neste [link](#)). Incentivamos que os cotistas participem de forma não presencial, com voto por procuração ou eletrônico, os quais podem ser obtidos pelo e-mail [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br).

### 1. Resultados e Rendimentos

Durante o mês de março celebramos a locação do último espaço disponível no fundo, um andar do Ed. Platinum, levando a vacância do fundo para 0%, porém a partir do início do mês de Abril o fundo terá outro andar do Ed. Platinum disponível para locação, referente à redução de espaço de um inquilino do prédio. Ainda que este inquilino tenha reduzido a área ocupada, a negociação envolveu a renovação do contrato por

mais 60 meses com um aumento no valor unitário de locação (R\$/m<sup>2</sup>) de aproximadamente 35%, seguindo a tendência atual de recuperação de valores de locação do fundo abordada frequentemente nos relatórios mensais.

Como comentado no FR, a política de distribuição de rendimentos, que costuma ser baseada em poucas alterações durante cada semestre, foi alterada neste período de maior instabilidade para refletir em cada mês os possíveis impactos decorrentes da operação do Fundo. Importante ressaltar que não existe previsão de suspensão do pagamento mensal de rendimentos.

Com isso, mensalmente analisaremos o resultado do fundo, incluindo todos potenciais impactos na carteira e visando uma distribuição próxima a 95% dos resultados auferidos no semestre. Acreditamos que, na maior parte do tempo, devemos manter a distribuição de rendimentos próxima ao limite mínimo obrigatório (95%), no entanto, nos momentos de maior pressão de caixa, acreditamos que devemos aumentar a distribuição para 100%, e preservando as reservas de lucros acumulados apenas para eventos não previstos, no entanto, para o caso específico do HGPO11, existem investimentos em curso necessários, que exigem a retenção de 5% dos resultados, dado que o Fundo não tem um excesso de caixa para este fim. A intenção desta alteração é demonstrar ao mercado, de forma transparente, o atual patamar de geração de resultado.

Nesta lógica, no mês de março, mantivemos a distribuição em R\$ 0,89 por cota dado que não houve nenhum impacto e que serão pagos até a data de 15 de abril de 2020.

## 2. Carteira e Mercado

O perfil de ocupação e posicionamento de mercado dos Edifícios Metropolitan e Platinum, ativos alvo do fundo, os colocam em uma posição mais resiliente em relação ao mercado geral nesta crise. Ainda que os prejuízos financeiros atingirão a grande maioria das empresas do país, incluindo os locatários do fundo, o perfil de ocupação do fundo é composto de holdings, Family Offices, gestoras do mercado financeiro e escritório de apoio de grandes instituições, cujo valor de aluguel na estrutura de custos das empresas é substancialmente menor se comparado com empresas de outros perfis, com isso, ainda que existam solicitações de ajuste comercial durante a crise, por enquanto não houve impacto relevante na geração de caixa do fundo. Vale lembrar, porém, que o Ed. Metropolitan conta com uma loja e um restaurante no térreo que estão fechadas em atendimento às medidas de isolamento social e que podem sofrer alguma alteração no fluxo de pagamentos dos aluguéis.

O time de gestão, a princípio, não adotará nenhuma política padrão para negociar condições dos contratos de locação, sendo que analisaremos eventuais demandas caso a caso. Estamos em contato com nossos locatários para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente naqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela crise. Para alguns casos, é possível que seja necessário conceder um prazo adicional para o pagamento de aluguéis, de forma a manter o nível de ocupação, a saúde financeira dos locatários e reforçar as relações de longo prazo.

É importante ressaltar ainda, que todo relacionamento com locatários é realizado pelo time de gestão diretamente, sem terceiros, o que acreditamos ser essencial para identificação do cenário de cada locatário e manutenção da ocupação no longo prazo.

Ao final de março, o Fundo não possuía aluguéis diferidos ou acordos de diferimento firmados, sendo que a partir do mês de abril divulgaremos detalhes sobre eventuais acordos e status das conversas com os locatários.

## 3. Resumo de Informações

Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos aqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada.

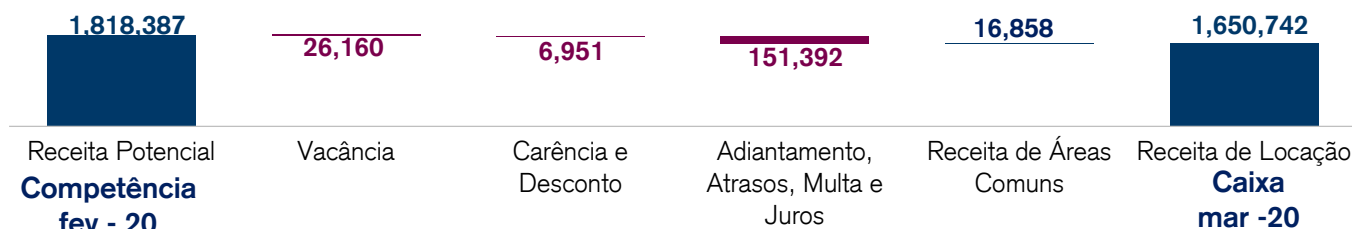
Locatário	Setor	% da receita de locação
Grupo Votorantim	Holding	20,83%
Heuris	Family Office	6,60%

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2020	Fevereiro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	1.650.742	1.822.903	5.216.883	20.830.571
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	3.639	3.106	9.609	48.483
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.654.381</b>	<b>1.826.009</b>	<b>5.226.492</b>	<b>20.879.053</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(26.715)	(11.159)	(50.701)	(576.733)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(205.399)	(232.996)	(652.493)	(2.827.288)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(232.115)</b>	<b>(244.154)</b>	<b>(703.194)</b>	<b>(3.404.020)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>1.422.266</b>	<b>1.581.855</b>	<b>4.523.298</b>	<b>17.475.033</b>
Rendimento anunciado	1.468.500	1.468.500	4.405.500	16.978.500

Fontes: CSHG

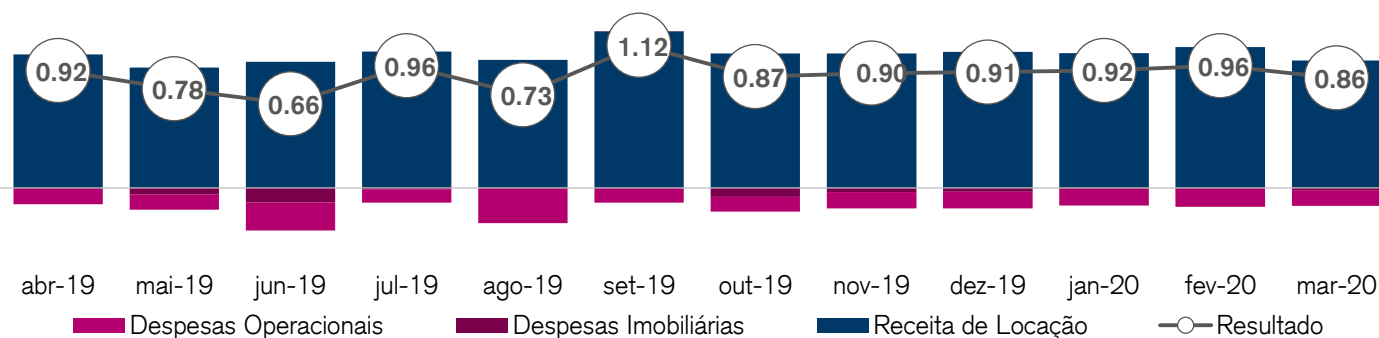
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG

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

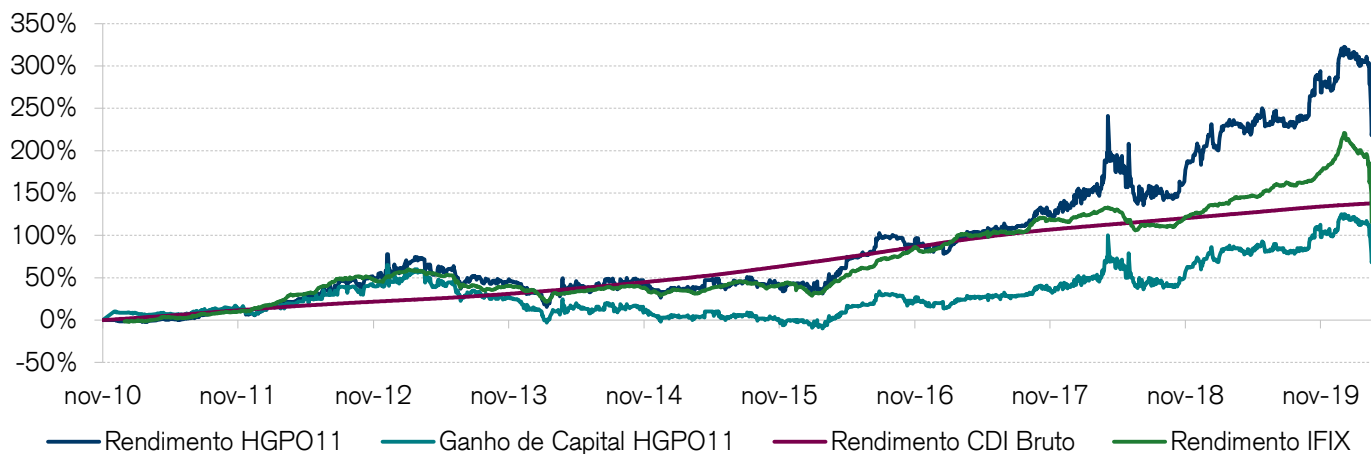
Abr-19	Mai-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19	Set-19	Out-19	Nov-19	Dez-19	Jan-20	Fev-20	Mar-20
<b>Rendimento distribuído</b>											
0,80	0,80	0,80	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,89	0,89	0,89
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
0,89	0,86	0,72	0,81	0,67	0,92	0,93	0,96	1,00	1,03	1,09	1,07



Fonte: CSHG

## Rentabilidade

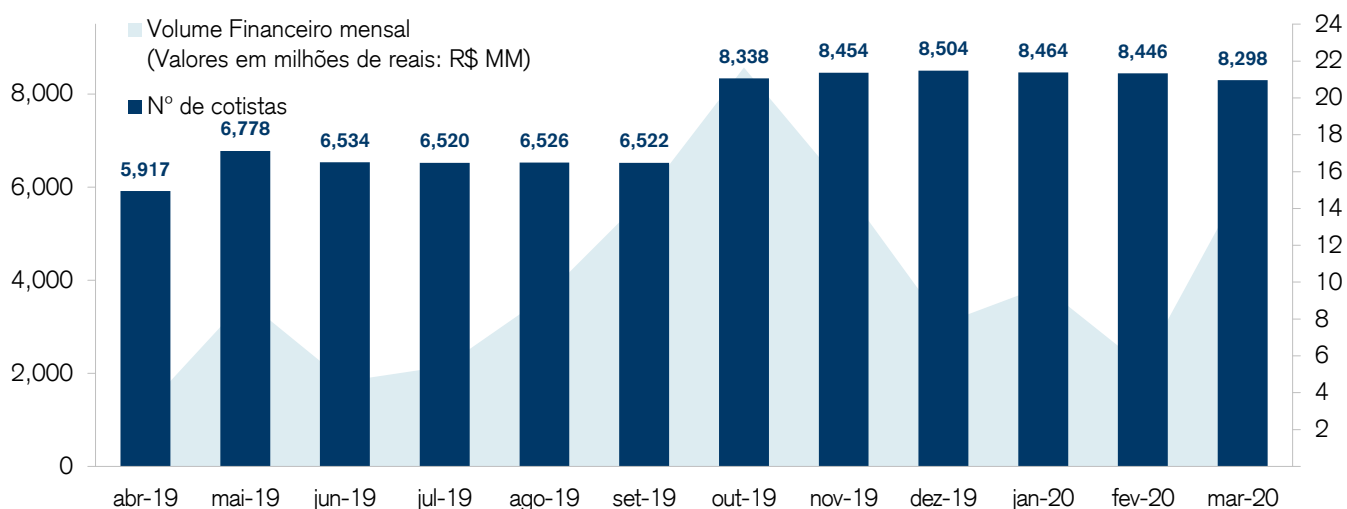
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 <sup>1</sup>	-12,9%	-15,6%	6,2%	252,1%
IFIX	-15,8%	22,0%	0,5%	*
CDI Bruto	0,3%	1,0%	5,4%	138,1%



Fonte: Quantum Axis

## Liquidez

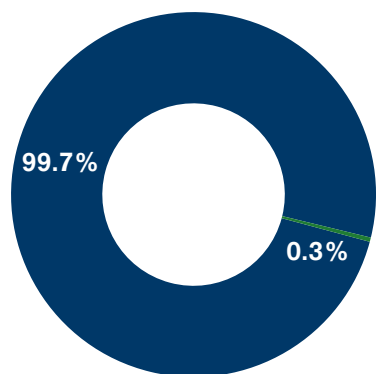
	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	15,41	30,67	121,29
<b>Giro</b>	4,79%	9,02%	37,62%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

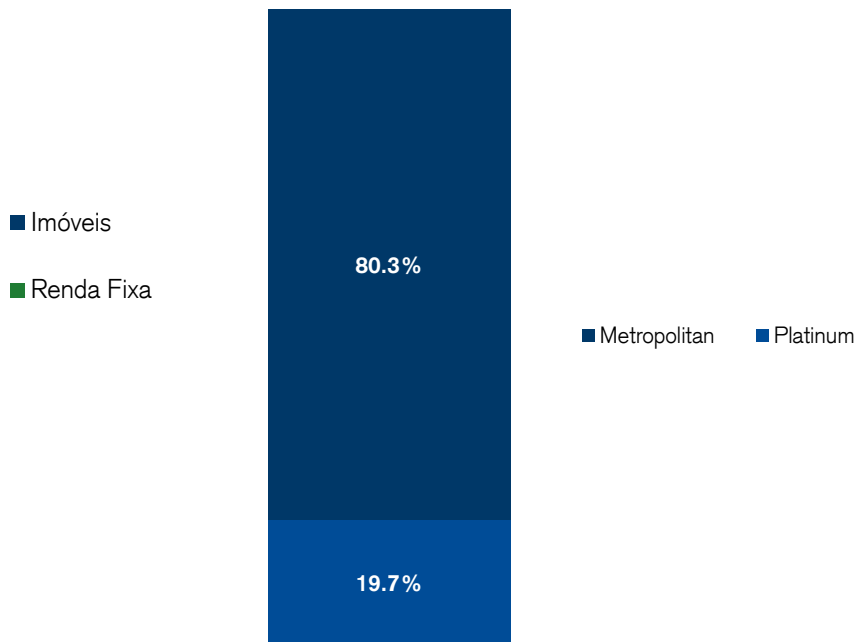
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Prime Offices FII – Relatório mensal de Gestão – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)

### 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



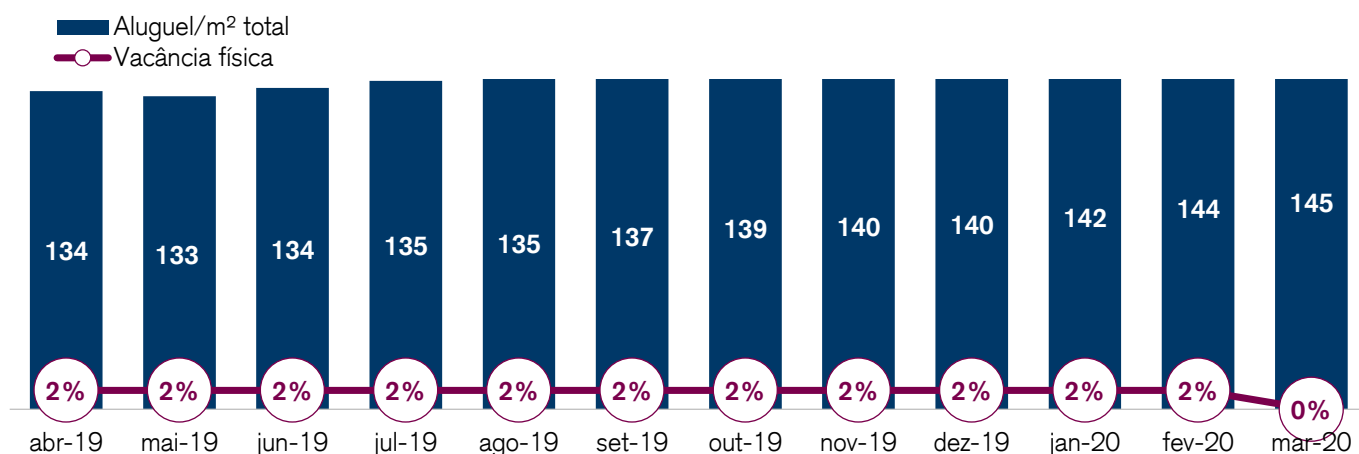
Fonte: CSHG

**Quantidade de locatários: 32**

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Prime Offices FII – Relatório mensal de Gestão – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)

## Radiografia da carteira imobiliária

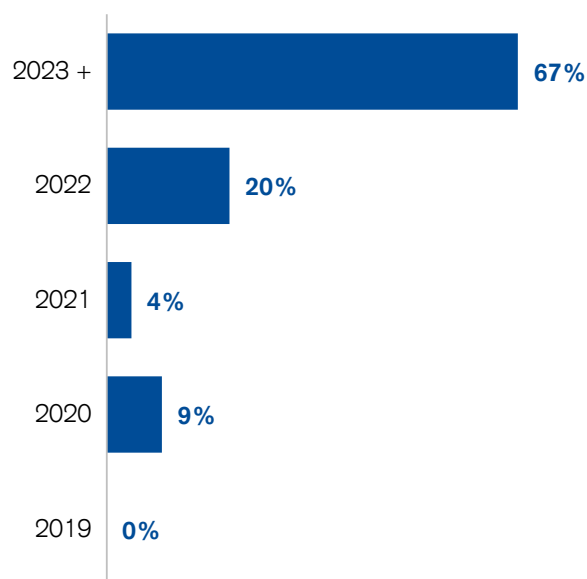
### Evolução da vacância física e do aluguel médio<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fonte: CSHG

### Vencimento dos contratos

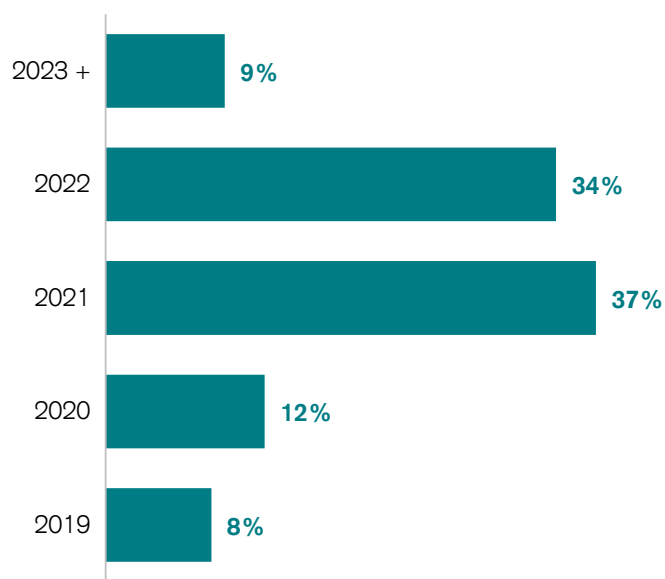
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

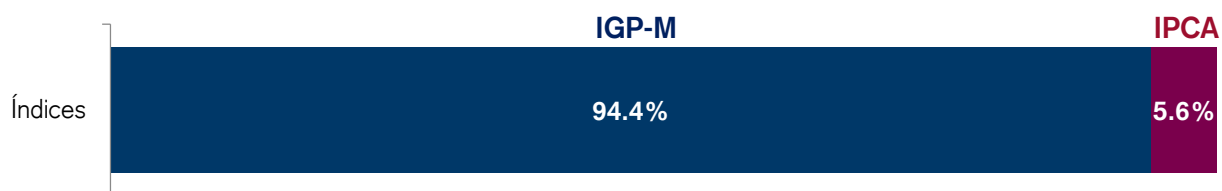
### Revisão dos contratos

(% 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.

**Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:**

R\$ 273.211.572,78

**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 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>Rendimentos Mobiliários</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o ganho de capital 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 alugueis potenciais das áreas vagas.
<b>Receita Contratada</b>	É a soma dos alugueis 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 alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis 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)

### 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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Prime Offices FII – Relatório mensal de Gestão – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)