

# CSHG Prime Offices FII

Outubro 2020



<b>Cota valor de Mercado<sup>1</sup></b>	<b>Cota patrimonial<sup>1</sup></b>	<b>Valor de Mercado do Fundo<sup>1</sup></b>	<b>Nº de cotistas<sup>1</sup></b>	<b>Rendimento</b>
R\$ 225,95	R\$ 203,77	R\$ 373 milhões	9.078	R\$ 0,94 por cota
<b>ABL<sup>1</sup> Total</b>	<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>Retorno Mensal<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Física<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Financeira<sup>1</sup></b>
12.613m <sup>2</sup>	4,99 %	1,10 %	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 relação ao fluxo de aluguéis, o Fundo recebeu 100% dos aluguéis cobrados, sendo que 1,7% foi diferimento. Em outubro, a geração de caixa do Fundo foi de R\$0,96 por cota. 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 mantida a distribuição de rendimentos de R\$ 0,94 por cota a serem pagos até 16 de novembro.

Desde o início do ano a gestão vem trabalhando na elaboração de um projeto de reforma das áreas comuns do Ed. Metropolitan e Platinum, com o objetivo de agregar valor ao imóvel e explorar ao máximo o seu potencial de receita. Já ocorreram diversas rodadas de revisão do projeto de revitalização, sendo que estamos atualmente numa revisão final, bem como concluindo a estimativa de custos. Esperamos divulgar maiores informações em breve.

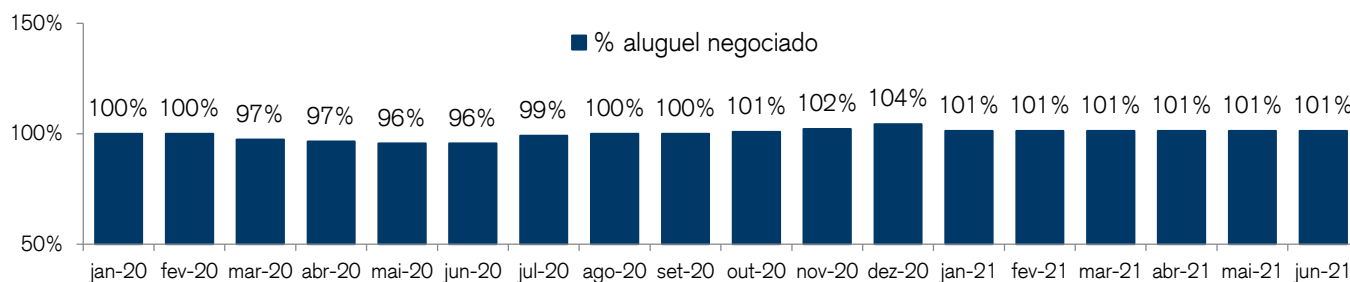
## 2. Carteira e Mercado

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/m<sup>2</sup> e as futuras disponibilidades serão ofertadas sempre acima de R\$200/m<sup>2</sup> 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, sendo que este projeto, quando concluído, será apresentado aos investidores juntamente com as alternativas financeiras para viabilizá-lo.

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 aluguéis 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:



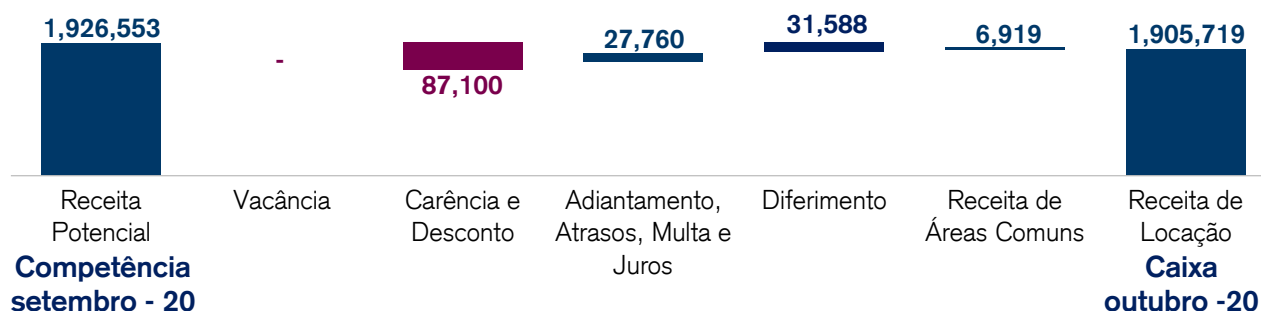
CSHG, em 30 de outubro de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. 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\$)	Outubro de 2020	Setembro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	1.905.719	1.911.933	17.842.371	21.346.964
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	2.548	175	21.268	28.980
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.908.267</b>	<b>1.912.108</b>	<b>17.863.640</b>	<b>21.375.944</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(84.816)	(59.557)	(336.789)	(437.253)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(232.143)	(203.916)	(2.170.568)	(2.598.418)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(316.959)</b>	<b>(263.473)</b>	<b>(2.507.357)</b>	<b>(3.035.672)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>1.591.308</b>	<b>1.648.634</b>	<b>15.356.282</b>	<b>18.340.272</b>
Rendimento anunciado	1.551.000	1.551.000	15.015.000	17.886.000

Fontes: CSHG

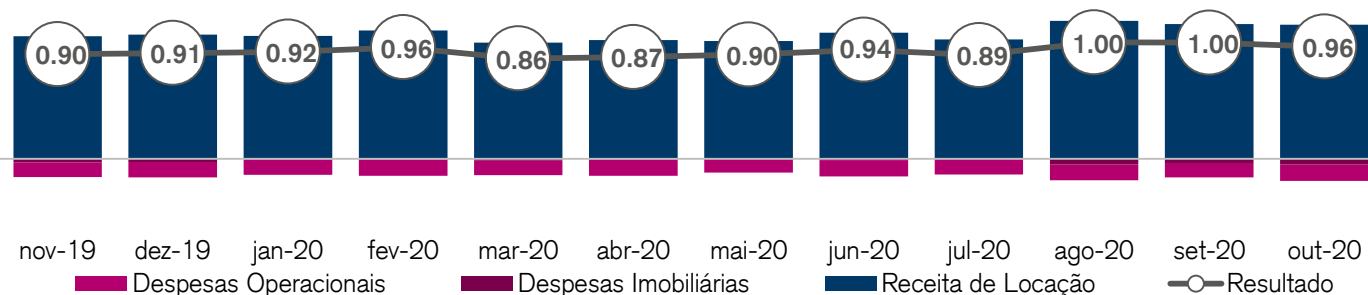
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG

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

Nov-19	Dez-19	Jan-20	Fev-20	Mar-20	Abr-20	Mai-20	Jun-20	Jul-20	Ago-20	Set-20	Out-20
<b>Rendimento distribuído</b>											
0,87	0,87	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,94	0,94	0,94	0,94
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
0,96	1,00	1,03	1,09	1,07	1,05	1,06	1,10	1,07	1,13	1,19	1,21

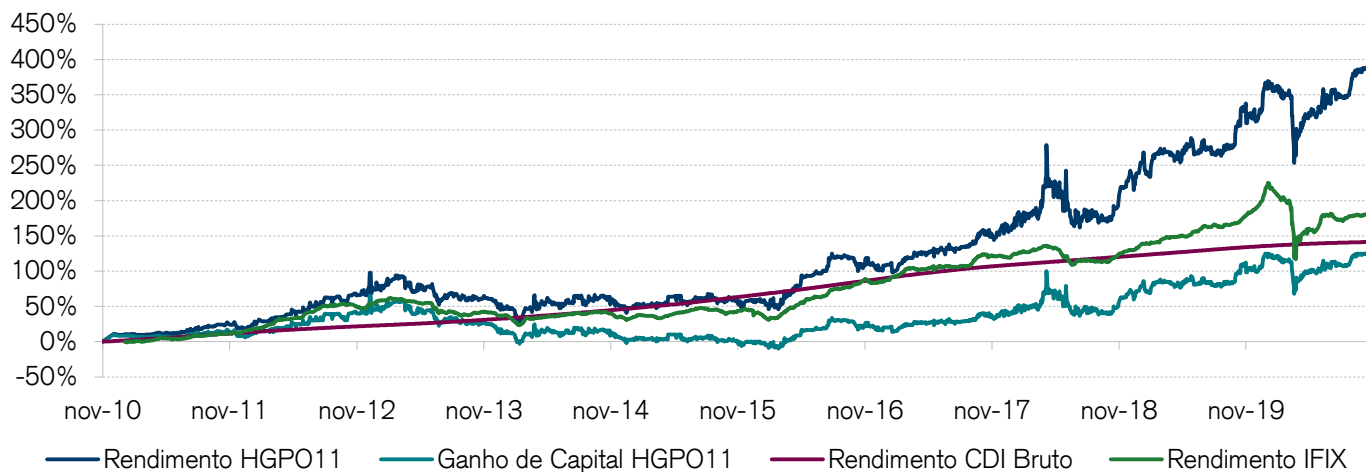


Fonte: CSHG

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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Prime Offices FII – Relatório mensal de Gestão – Outubro 2020 (Data-base: 30/10/2020)

## Rentabilidade

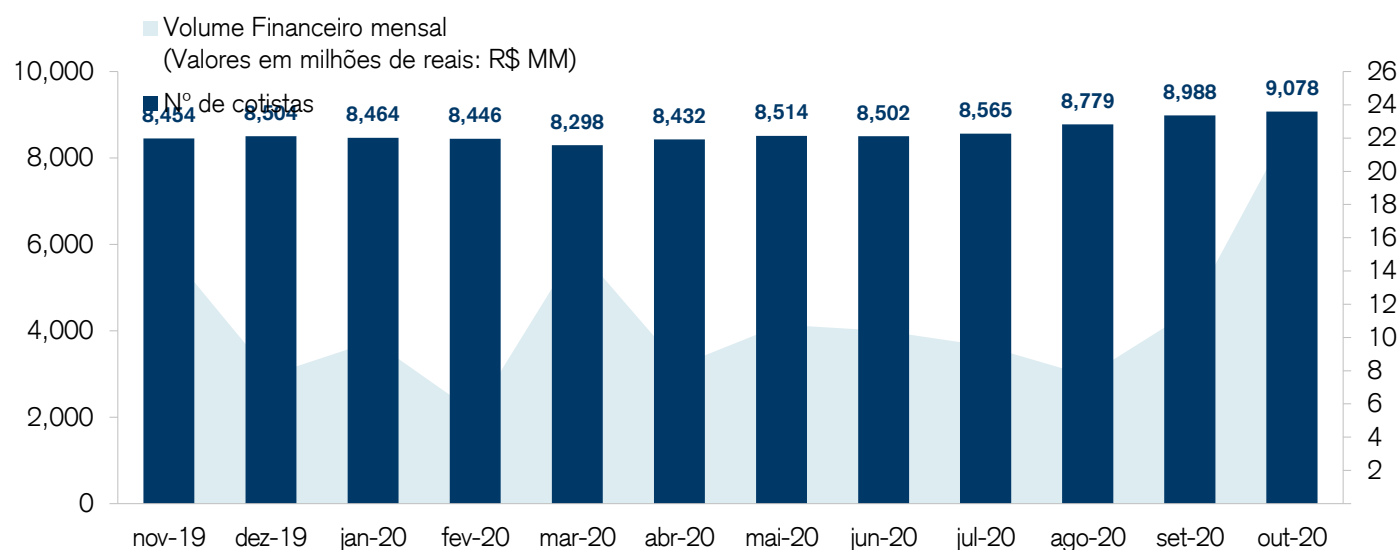
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 <sup>1</sup>	1,1%	5,7%	12,0%	390,3%
IFIX	-1,0%	-13,5%	-0,9%	*
CDI Bruto	0,2%	2,4%	3,2%	141,5%



Fonte: Quantum Axis

## Liquidez

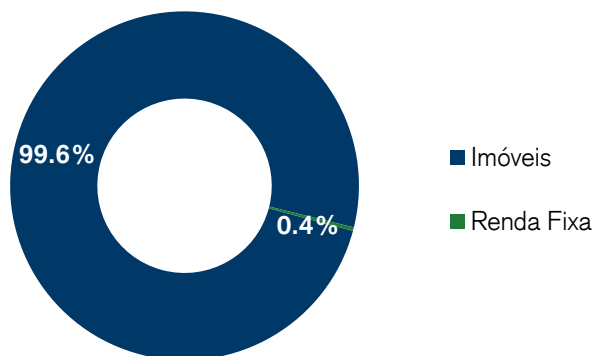
	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	22,95	111,84	134,78
<b>Giro</b>	6,19%	32,23%	39,06%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

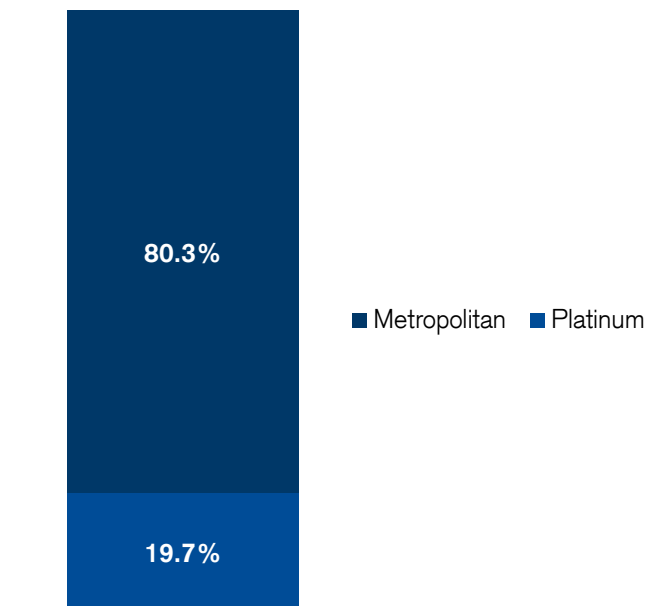
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Outubro 2020 (Data-base: 30/10/2020)

### 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



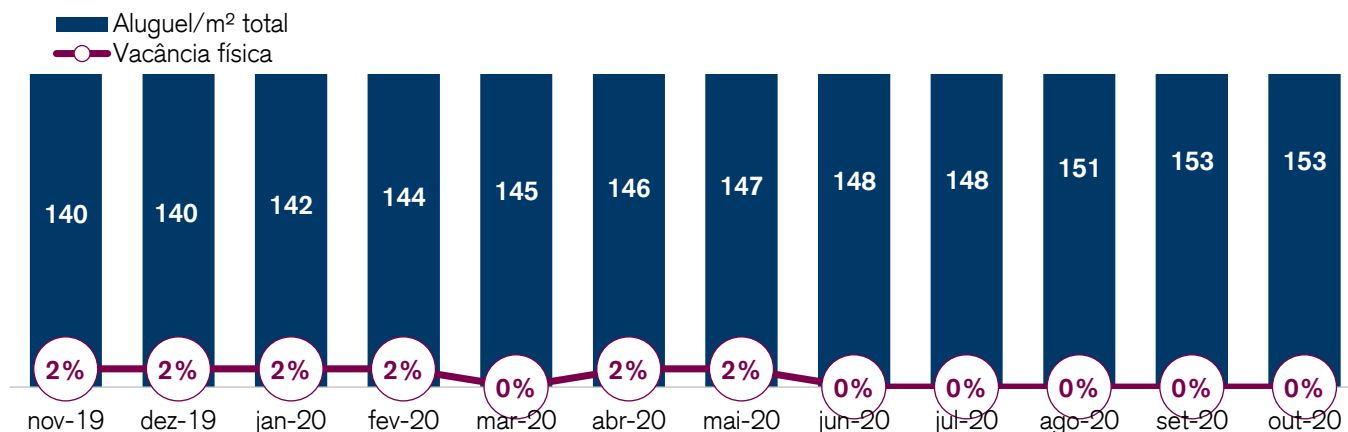
Fonte: CSHG

**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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Prime Offices FII – Relatório mensal de Gestão – Outubro 2020 (Data-base: 30/10/2020)

## Radiografia da carteira imobiliária

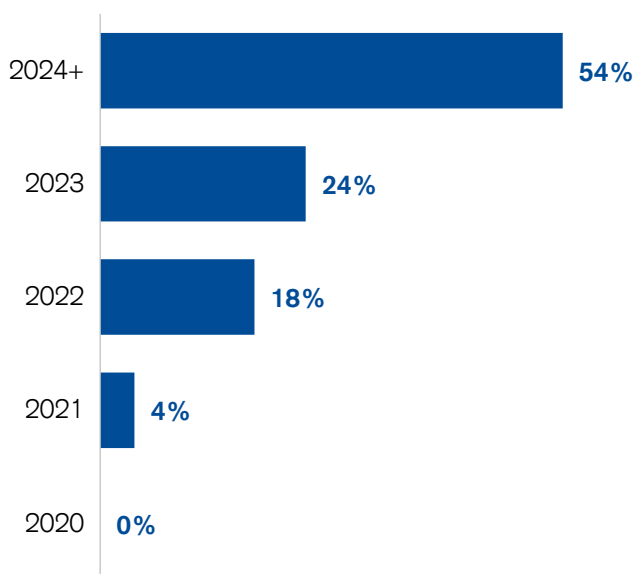
### Evolução da vacância física e do aluguel médio<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fonte: CSHG

### Vencimento dos contratos

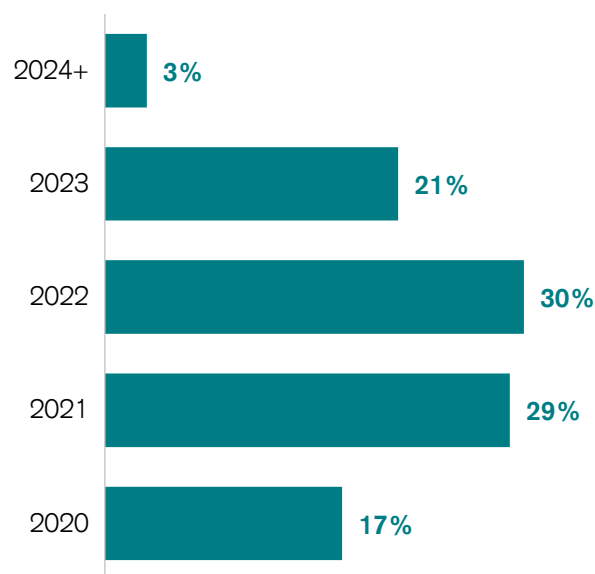
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

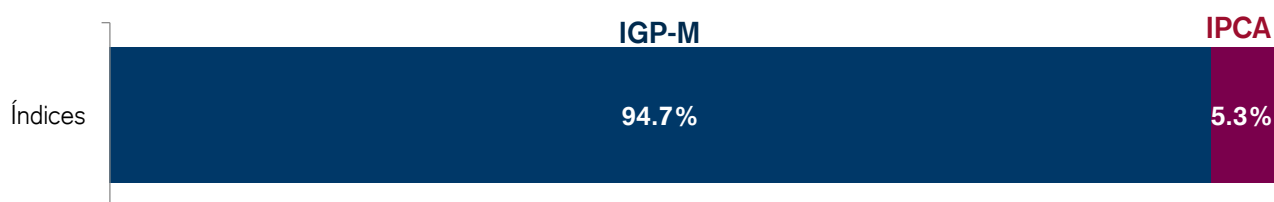
### Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

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



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. <sup>1</sup>Termos e definições no Glossário. CSHG Prime Offices FII – Relatório mensal de Gestão – Outubro 2020 (Data-base: 30/10/2020)

**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\$ 325.697.483,71

**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>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 – Outubro 2020 (Data-base: 30/10/2020)