

CSHG Prime Offices FII

Setembro 2020



| | | | | |
|--|-------------------------------------|--|------------------------------------|--|
| Cota valor de Mercado¹ | Cota patrimonial¹ | Valor de Mercado do Fundo¹ | Nº de cotistas¹ | Rendimento |
| R\$ 224,44 | R\$ 203,71 | R\$ 370 milhões | 8.988 | R\$ 0,94 por cota |
| ABL¹ Total | Dividend Yield¹ | Retorno Mensal¹ | Vacância Física¹ | Vacância Financeira¹ |
| 12.613m ² | 5,03 % | 2,46 % | 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. Em setembro, a geração de caixa do Fundo se manteve em R\$1,00 por cota por conta pagamento da multa de saída antecipada do locatário que teve seu andar ocupado por outro locatário do mesmo prédio. 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 15 de outubro.

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. Divulgaremos maiores informações conforme as definições do projeto forem tomadas.

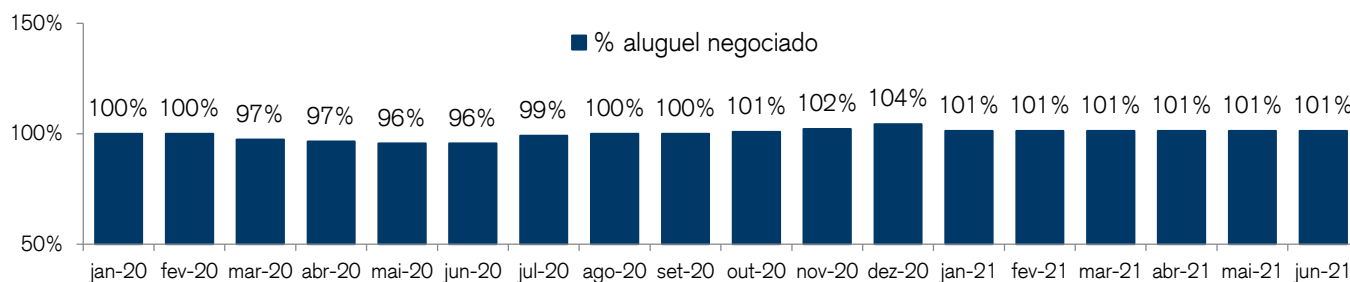
2. Carteira e Mercado

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, 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 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:



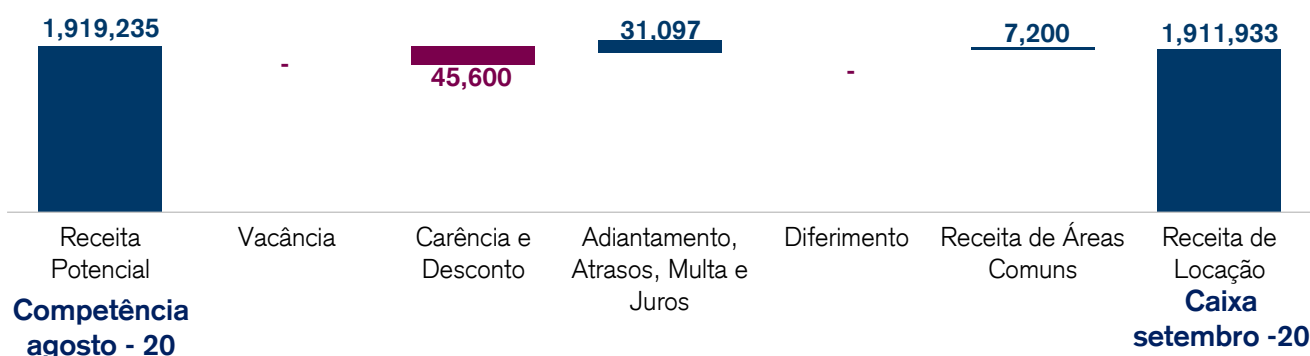
CSHG, em 30 de agosto de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. 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\$) | Setembro de 2020 | Agosto de 2020 | 2020 | 12 Meses |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Receita de Locação ¹ | 1.911.933 | 1.959.789 | 15.936.652 | 21.181.900 |
| Rendimentos Mobiliários ¹ | 175 | 1.573 | 18.721 | 30.172 |
| Ganhos de Capital Bruto ¹ | - | - | - | - |
| IR sobre Ganho de Capital | - | - | - | - |
| Total de Receitas | 1.912.108 | 1.961.362 | 15.955.373 | 21.212.072 |
| Despesas Imobiliárias ¹ | (59.557) | (83.493) | (251.973) | (467.560) |
| Despesas Operacionais ¹ | (203.916) | (223.791) | (1.938.425) | (2.555.017) |
| Total de Despesas | (263.473) | (307.284) | (2.190.399) | (3.022.577) |
| Resultado¹ | 1.648.634 | 1.654.077 | 13.764.974 | 18.189.495 |
| Rendimento anunciado | 1.551.000 | 1.551.000 | 13.464.000 | 17.770.500 |

Fontes: CSHG

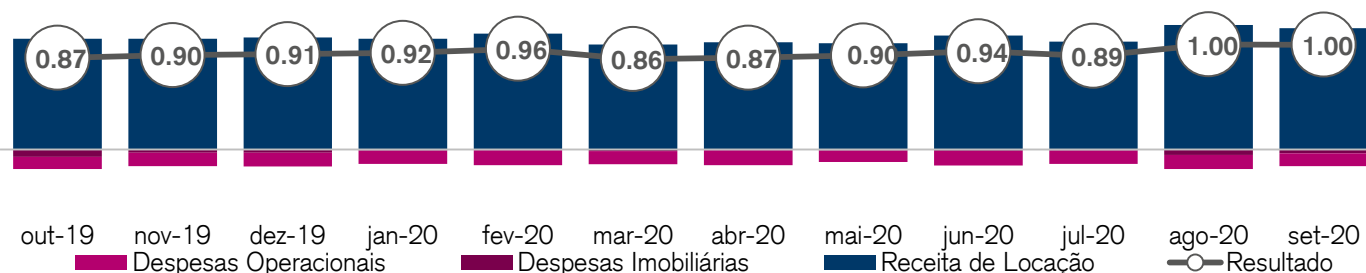
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG

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

| Out-19 | Nov-19 | Dez-19 | Jan-20 | Fev-20 | Mar-20 | Abr-20 | Mai-20 | Jun-20 | Jul-20 | Ago-20 | Set-20 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rendimento distribuído | | | | | | | | | | | |
| 0,87 | 0,87 | 0,87 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Saldo de resultado acumulado¹ | | | | | | | | | | | |
| 0,93 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,09 | 1,07 | 1,05 | 1,06 | 1,10 | 1,07 | 1,13 | 1,19 |

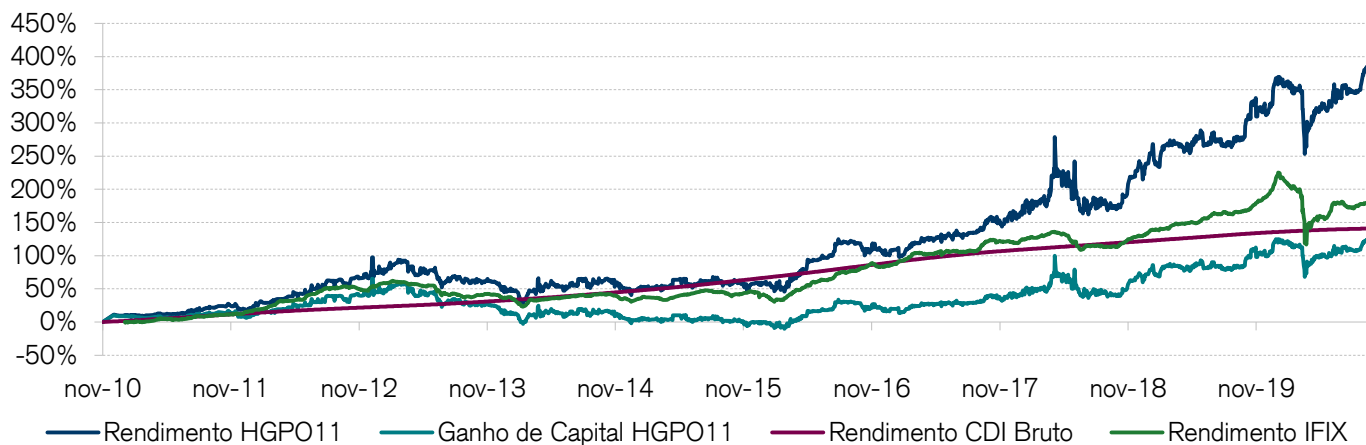


Fonte: CSHG

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 – Setembro 2020 (Data-base: 30/09/2020)

Rentabilidade

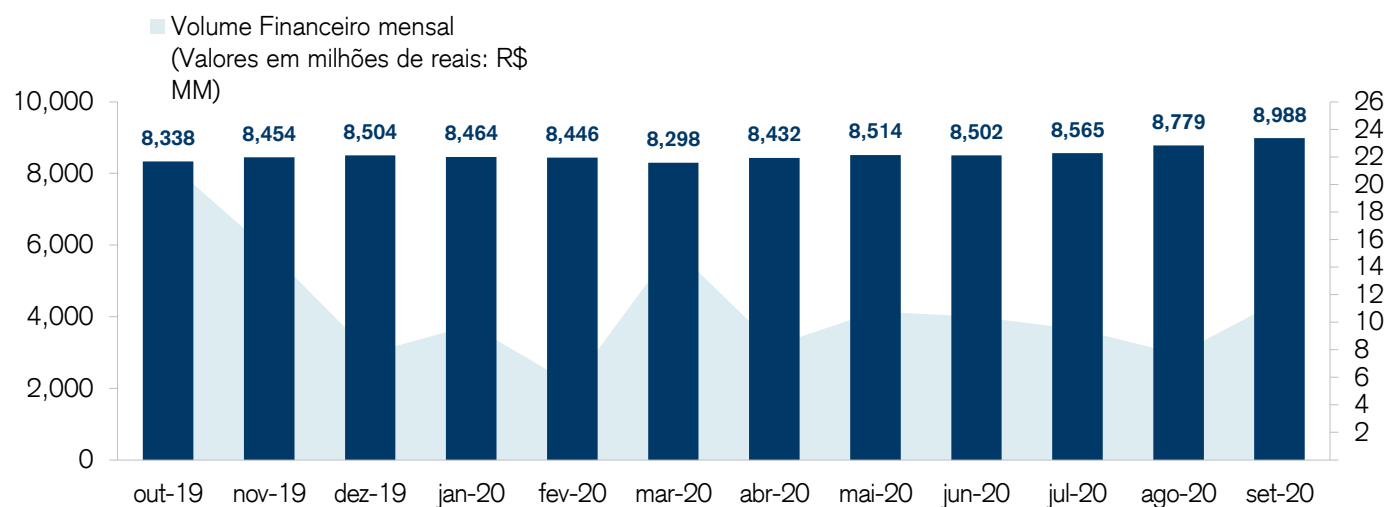
| Tabela de rentabilidade ¹ | Mês | Ano | 12 Meses | Início |
|--------------------------------------|------|--------|----------|--------|
| HGPO11¹ | 2,5% | 4,6% | 27,8% | 385,0% |
| IFIX | 0,5% | -12,6% | 4,1% | * |
| CDI Bruto | 0,2% | 2,3% | 3,5% | 141,1% |



Fonte: Quantum Axis

Liquidez

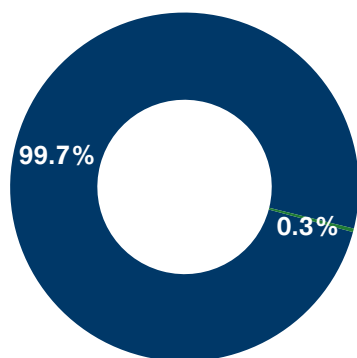
| | Mês | Ano | 12 Meses |
|--|-------|--------|----------|
| Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 11,56 | 88,89 | 133,48 |
| Giro | 3,15% | 26,04% | 39,38% |
| Presença em pregões | 100% | 100% | 100% |



Fontes: Quantum Axis e CSHG

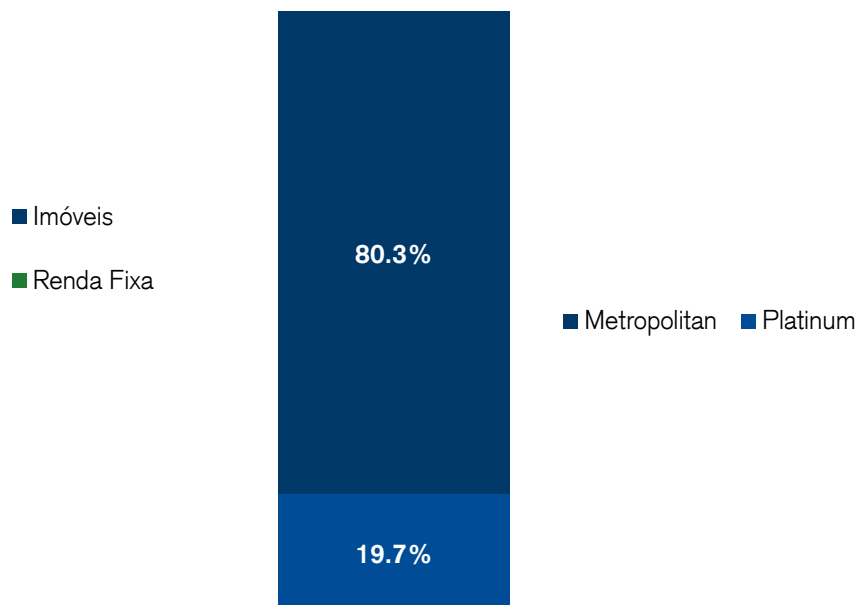
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Setembro 2020 (Data-base: 30/09/2020)

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



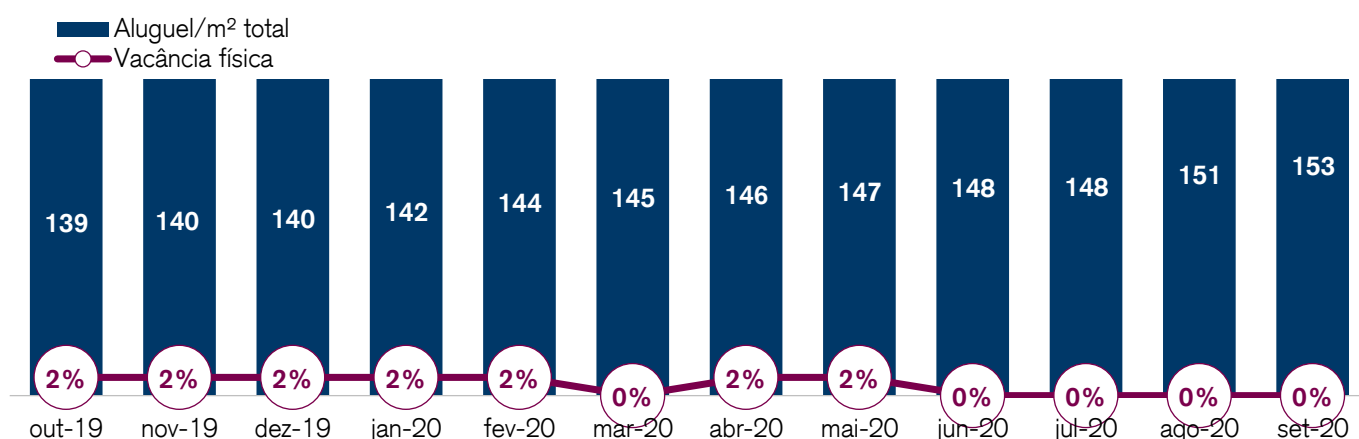
Fonte: CSHG

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 – Setembro 2020 (Data-base: 30/09/2020)

Radiografia da carteira imobiliária

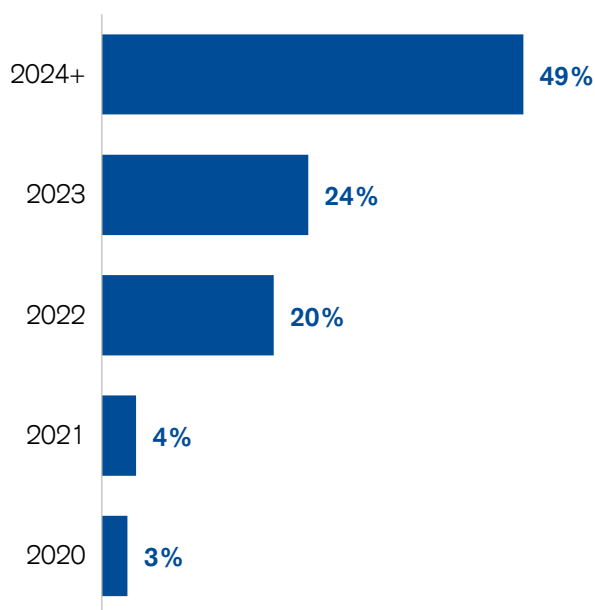
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos

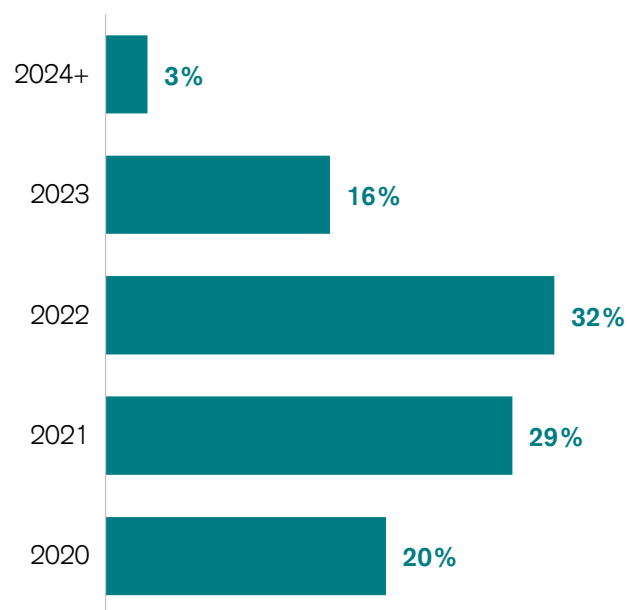
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

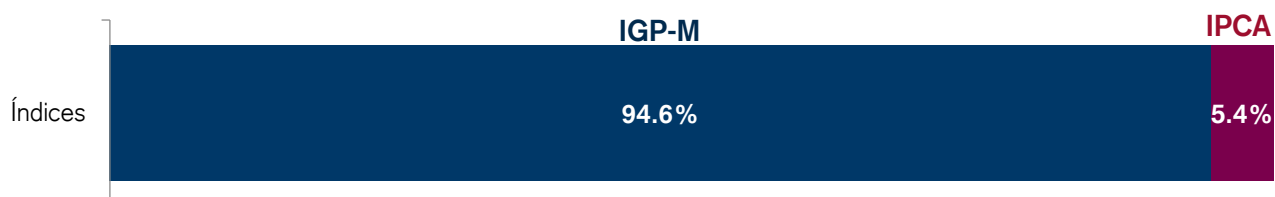
Revisional dos contratada

(% 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\$ 312.383.004,81

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 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. |
|--------------------------------|---|

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 – Setembro 2020 (Data-base: 30/09/2020)