

CSHG Prime Offices FII

Janeiro 2021



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas ¹	Rendimento
R\$ 231,60	R\$ 243,23	R\$ 382 milhões	9.570	R\$ 1,01 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
12.613m ²	5,23 %	3,35 %	0,0 %	0,0 %

Comentários da Gestão

1. Resultados e Rendimentos

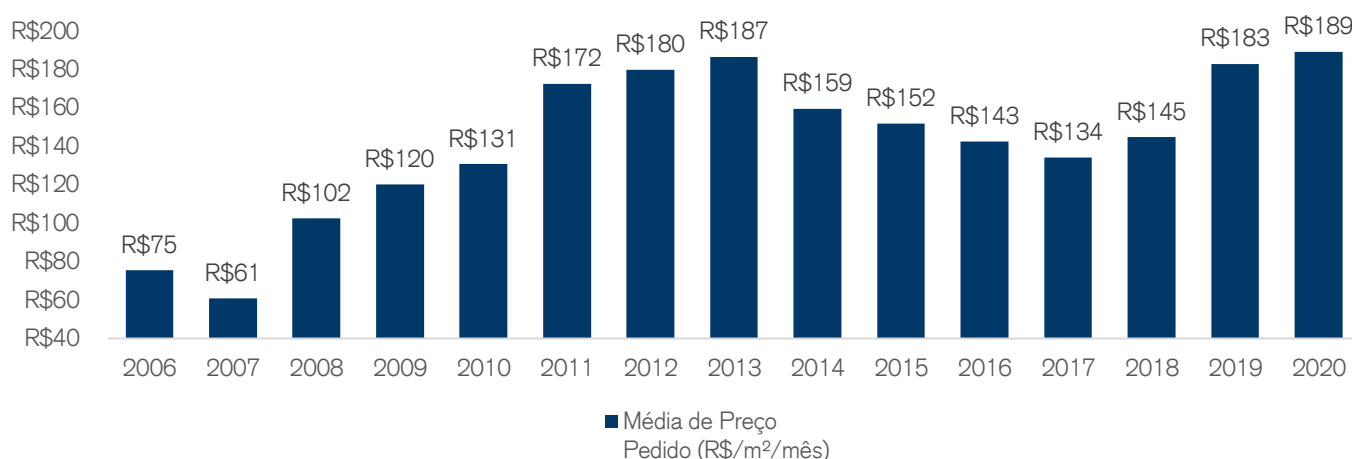
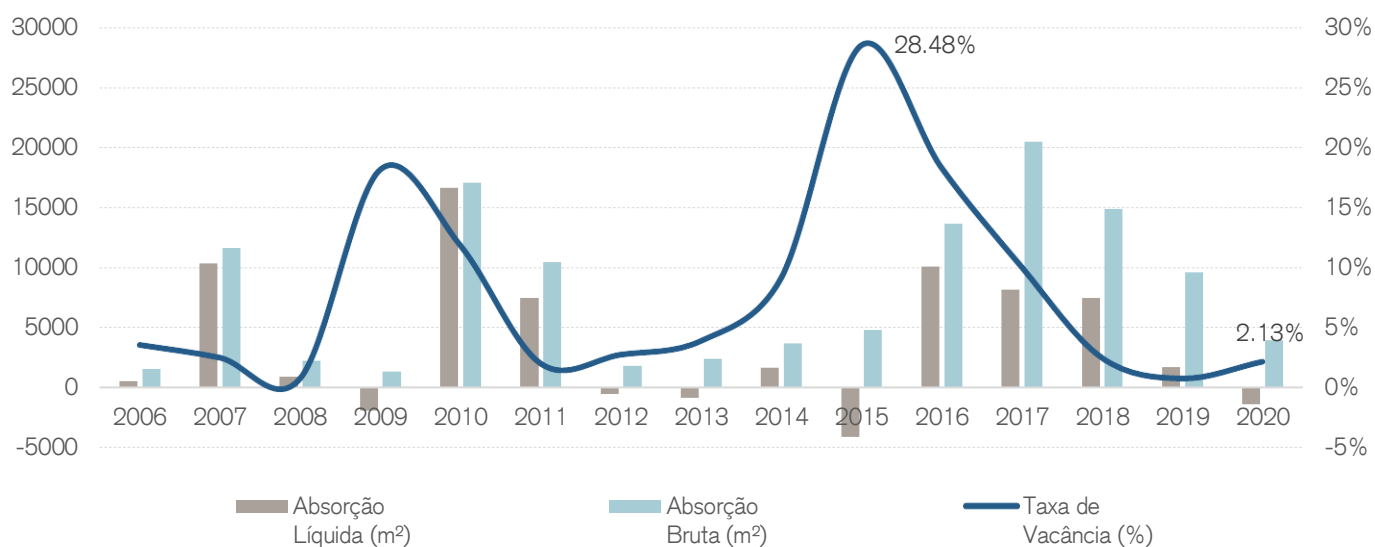
Em janeiro a geração de caixa do Fundo foi de R\$0,90 por cota, resultado inferior ao mês passado e já previsto uma vez que foram antecipados alguns alugueis a serem recebidos em Janeiro no mês de Dezembro. Mesmo com o ajuste dos rendimentos do mês anterior, o fundo tem performado bem em relação ao trabalho de revisão dos alugueis, desta forma decidimos por aumentar novamente o rendimento e que deve se manter nos próximos meses, para R\$ 1,01 por cota, que serão pagos até o dia 12 de fevereiro de 2021. Ainda assim, a perspectiva positiva dos rendimentos se mantém, pois ainda há alguns contratos a serem revisados e outros que passarão por ajuste inflacionário durante o ano, sendo certo que seguiremos informando os cotistas sobre os cenários prováveis de ajuste periodicamente nos relatórios gerenciais.

2. Carteira e Mercado

Temos atualizado mensalmente os frutos do trabalho de revisão dos alugueis do fundo, sendo que, até agora foram discutidos e ajustados 9 contratos, o equivalente a 29% da área do fundo, com um aumento médio de 35% e elevando as locações a patamares entre R\$195 e R\$200 por metro quadrado, dependendo de contrapartidas como renovação antecipada do aluguel e outros itens que fortalecem os contratos. Os frutos deste trabalho serão colhidos durante o ano, porém como a maioria destes ajustes tiveram como início de vigência neste mês, o aluguel médio do fundo saltou de R\$ 156/m² para R\$169/m². Para os próximos meses poderão ser revisados mais 6 contratos, sendo que alguns já serão trazidos a valor de mercado pelo próprio IGP-M e que são equivalentes a 13% da área do fundo, além dos demais que em suas datas base serão ajustados pela inflação.

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 – Janeiro 2021 (Data-base: 29/01/2021)

A viabilidade deste trabalho de revisão de locação se deu diante de um cenário positivo no mercado em que os Edifícios Metropolitan e Platinum estão inseridos, considerados como um nicho de edifícios boutique, que, de acordo com nossa perspectiva, é composto por apenas 8 imóveis, que são os seguintes edifícios: Metropolitan e Platinum, detidos pelo fundo, Plaza Iguatemi, San Paolo, HL Faria Lima, Spazio Faria Lima, Vista Faria Lima e Icon Faria Lima, que somam aproximadamente 100.000 m² de área locável. A seguir um resumo dos indicadores anuais deste mercado, que, juntamente com transações de locação recentes, embasam a revisão dos aluguéis.

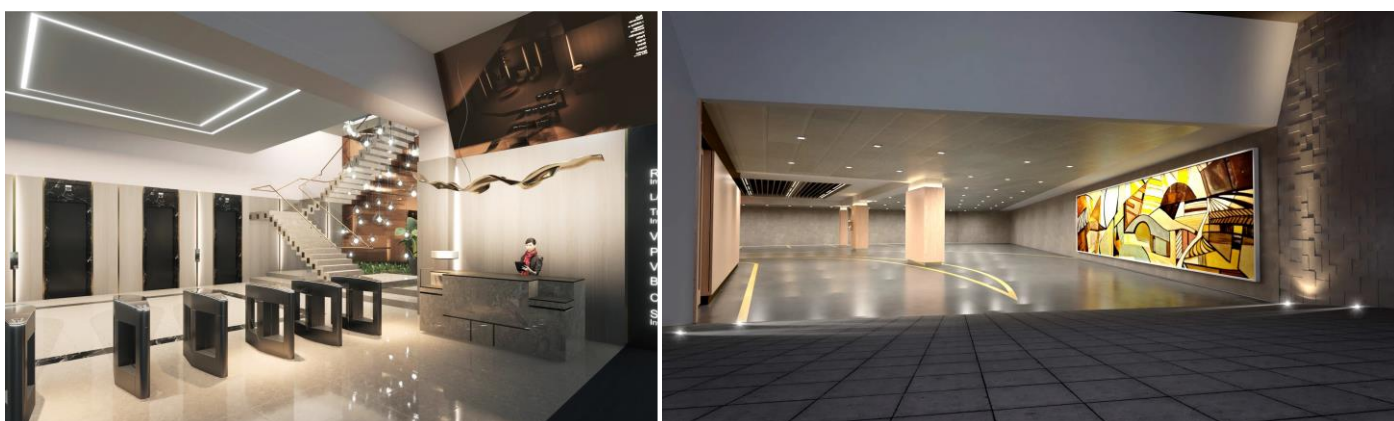
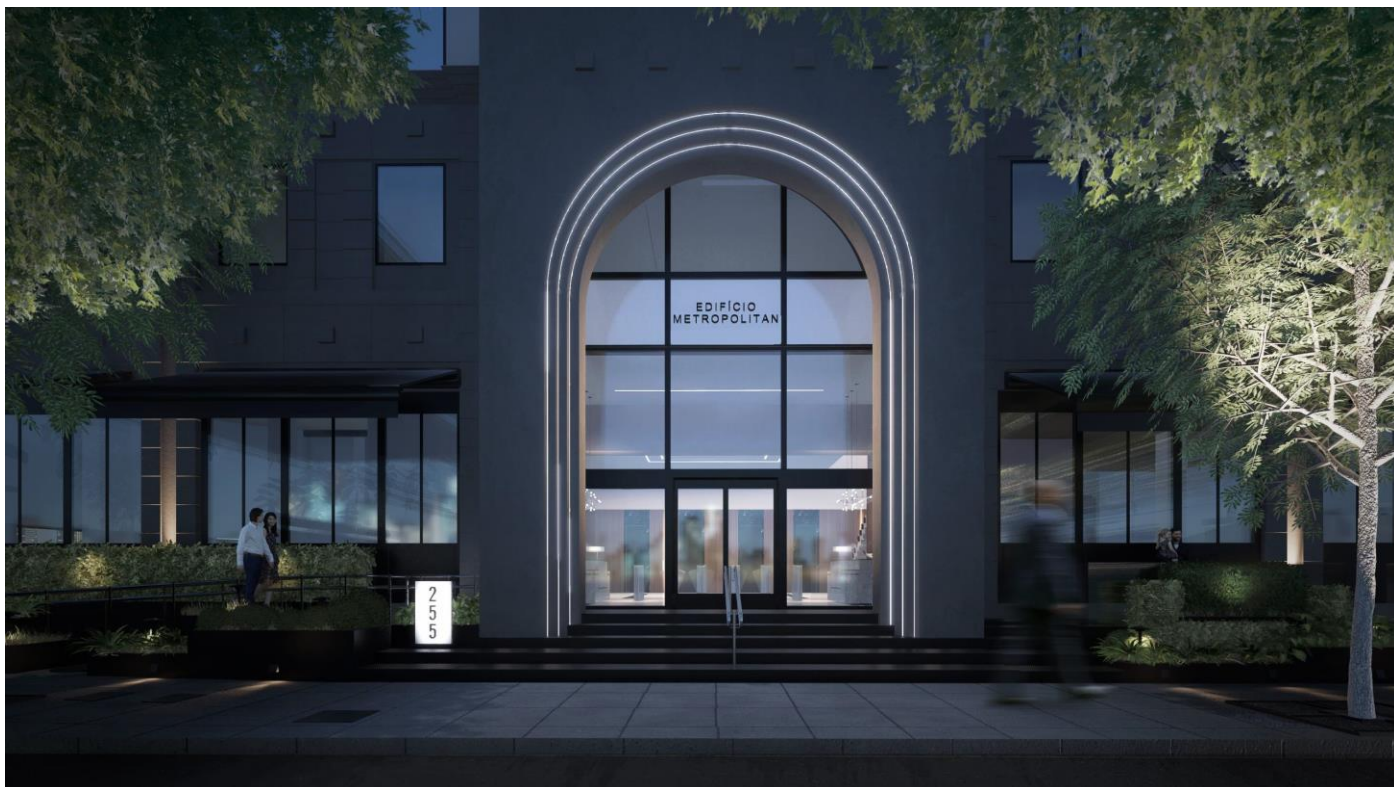


Fonte: Buildings - CRETool

Conforme explícito nos gráficos acima, o mercado já recuperou os valores e níveis de vacância do ciclo de alta anterior, cujo ápice foi atingido em 2012 e 2013. Tal situação ocorreu pela combinação de baixa produção de novos ativos com alta procura por este tipo de espaço, medida pelas absorções bruta e líquida, sendo que a primeira mede o total de transações de locação e a segunda a diferença de área ocupada. A grande procura por este tipo de espaço se dá principalmente pelo crescimento do mercado financeiro, que impulsionou a criação de holdings patrimoniais, gestoras de recursos e family offices, inquilinos que buscam espaços mais exclusivos e em regiões nobres, combinada com a escassez de terrenos que torna a construção de novos ativos mais difícil e cara, pressionando os preços de locação.

Para que o fundo continue capturando esta melhora do mercado os ativos precisam estar atualizados e com um nível de qualidade e sofisticação à altura de seus locatários e que justifique os aluguéis almeçados. Diante disso traçamos um plano de investimentos nos edifícios que vem sendo implantado desde 2017, iniciado com a troca total dos elevadores do 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. Compartilhamos a seguir algumas perspectivas de alguns espaços que serão modernizados e que ainda estão sendo discutidas e podem sofrer alterações, sendo certo que o material completo e detalhes dos projetos serão divulgados na ocasião da assembleia que será convocada para deliberar e aprovar a emissão.



Fonte: CSHG - Acima, perspectiva da fachada do Ed. Metropolitan, abaixo e à esquerda a recepção e à direita o acesso das garagens do mesmo edifício.

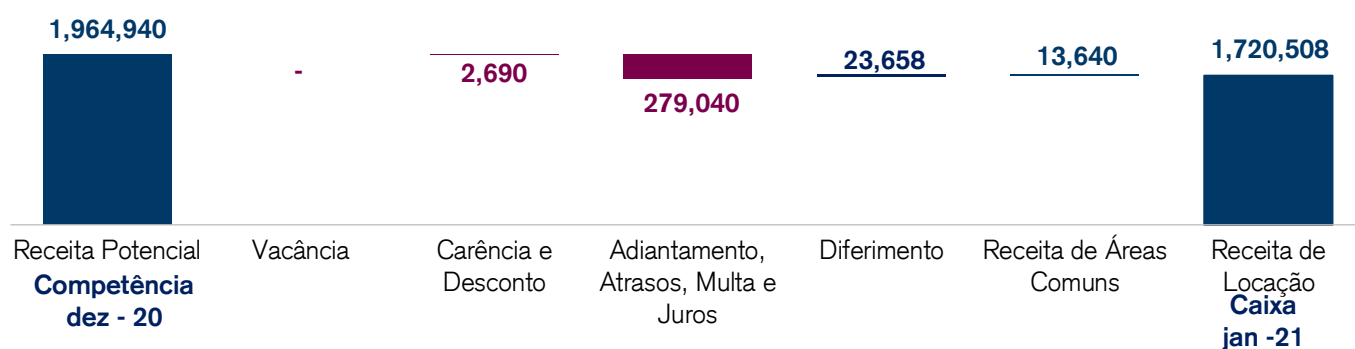
A partir do mês de março, o Fundo começou a receber pleitos dos inquilinos a respeito das dificuldades que a pandemia estava causando aos mesmos. As equipes de gestão e comercial analisaram cada pleito individualmente, sempre em busca de uma solução que atendesse ambas as partes. Ao total foram realizados 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 ou de recebimento das parcelas de diferimento, que se tornaram irrelevantes em comparação com a receita mensal do fundo.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2021	Dezembro de 2020	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	1,720,508	2,105,801	1,720,508	21,837,853
Rendimentos Mobiliários ¹	1,602	2,472	1,602	23,615
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	1,722,111	2,108,273	1,722,111	21,861,469
Despesas Imobiliárias ¹	(3,518)	(58,933)	(3,518)	(470,043)
Despesas Operacionais ¹	(236,347)	(215,248)	(236,347)	(2,628,880)
Total de Despesas	(239,865)	(274,181)	(239,865)	(3,098,923)
Resultado¹	1,482,246	1,834,092	1,482,246	18,762,546
Rendimento anunciado	1,666,500	1,617,000	1,666,500	18,381,000

Fontes: CSHG

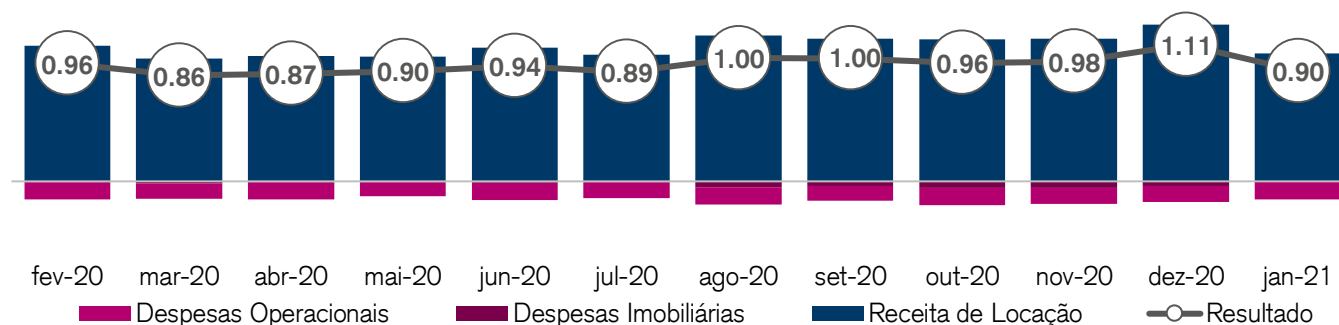
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG

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

Fev-20	Mar-20	Abr-20	Mai-20	Jun-20	Jul-20	Ago-20	Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21
Rendimento distribuído											
0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,98	1,01
Saldo de resultado acumulado¹											
1,09	1,07	1,05	1,06	1,10	1,07	1,13	1,19	1,21	1,25	1,38	1,27

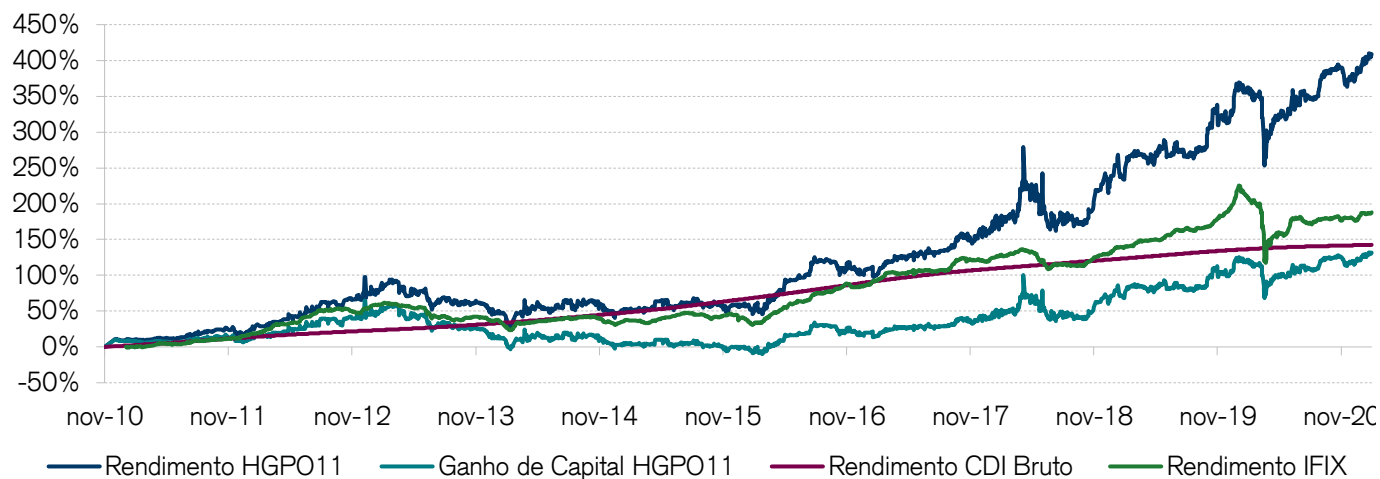


Fonte: CSHG

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 – Janeiro 2021 (Data-base: 29/01/2021)

Rentabilidade

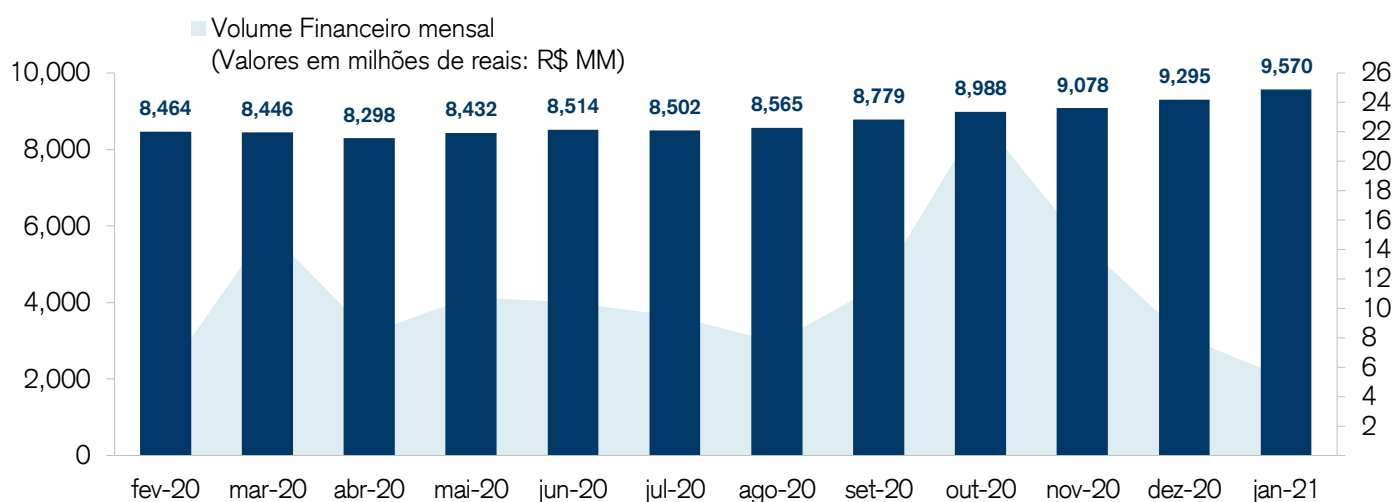
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 ¹	3.3%	3.3%	10.0%	409.0%
IFIX	0.3%	0.3%	-6.4%	*
CDI Bruto	0.1%	0.1%	2.5%	142.6%



Fonte: Quantum Axis

Liquidez

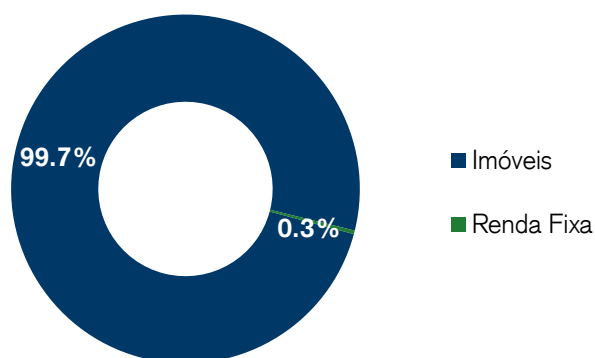
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	5.25	5.25	129.89
Giro	1.39%	1.39%	37.23%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

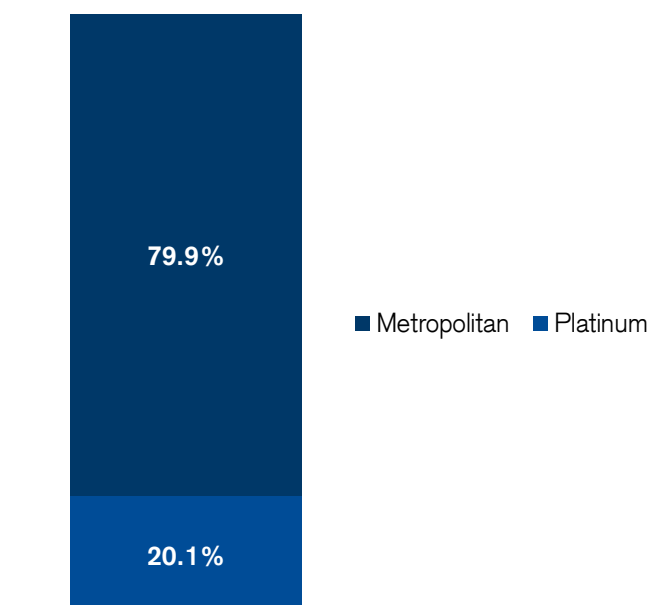
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Janeiro 2021 (Data-base: 29/01/2021)

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



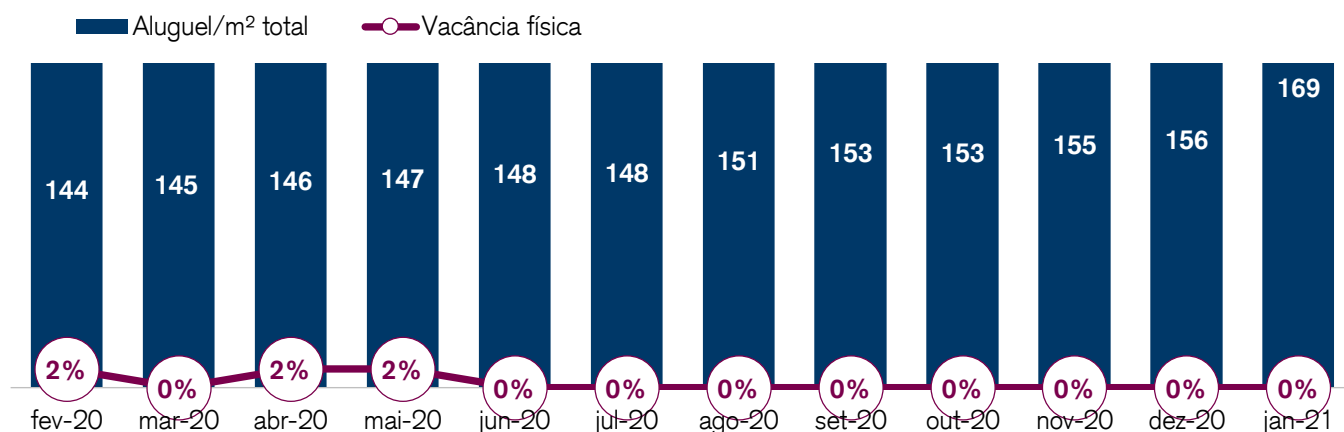
Fonte: CSHG

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 – Janeiro 2021 (Data-base: 29/01/2021)

Radiografia da carteira imobiliária

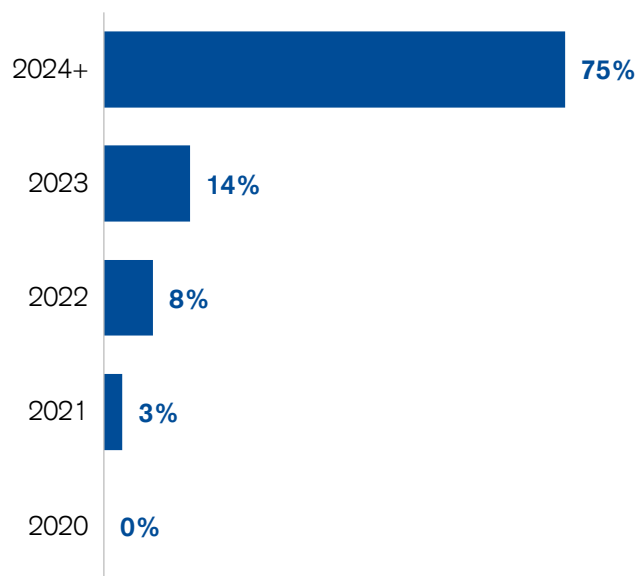
Evolução da vacância física e do aluguel médio¹ por m²



Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos

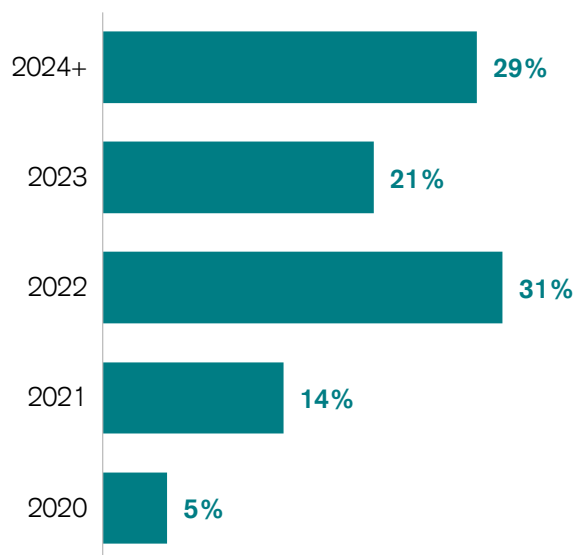
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

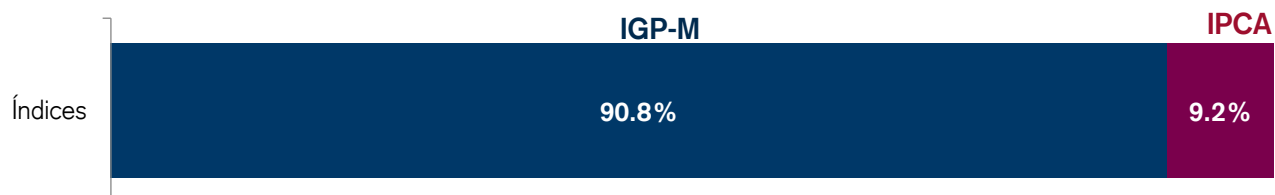
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



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\$ 348.238.548,55

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 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 – Janeiro 2021 (Data-base: 29/01/2021)