

# CSHG Prime Offices FII

Abril 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\$ 200,98	R\$ 203,44	R\$ 332 milhões	8.432	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>	5,31 %	8,57 %	1,71 %	1,77 %

## Comentários da Gestão

No mês de abril, foi possível verificar uma performance positiva do IFIX e Ibovespa, ajustando parte da grande correção que os índices haviam sofrido no mês anterior. No entanto, o mês também foi caracterizado por uma redução no volume médio de negociação. Enquanto a pandemia do novo Coronavírus (Covid-19) perdura e as medidas de isolamento social continuam se intensificando, pode-se notar o aumento da aversão ao risco dos investidores em virtude dos possíveis impactos econômicos e sociais gerados pela pandemia.

Ainda em abril, realizamos a Assembleia Geral Ordinária do Fundo, na qual foram aprovadas as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2019, bem como divulgamos a apresentação anual, a qual pode ser obtida neste [link](#).

Neste relatório, procuramos manter a organização estabelecida no relatório passado. Sendo assim, dividimos os comentários do time de gestão em três tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado, e **(3)** Resumo de Informações.

### 1. Resultados e Rendimentos

Em relação ao fluxo de alugueis, o Fundo recebeu 93% dos alugueis cobrados, sendo que 5% foram inadimplência e 2% foram diferimentos. O time gestão está em negociação junto ao locatário para buscar um acordo que seja suficiente ao locatário e que também seja em linha com os interesses do fundo. Nesta lógica, no mês de abril, mantivemos a distribuição em R\$ 0,89 por cota dado que ainda assim a geração de caixa do fundo foi de R\$0,87 por cota e com o término da carência concedida para a locação de um andar do Ed. Platinum e se o fundo não tiver novos eventos de inadimplemento ou diferimento, a geração de caixa deverá ser igual ou superior à distribuição atual.

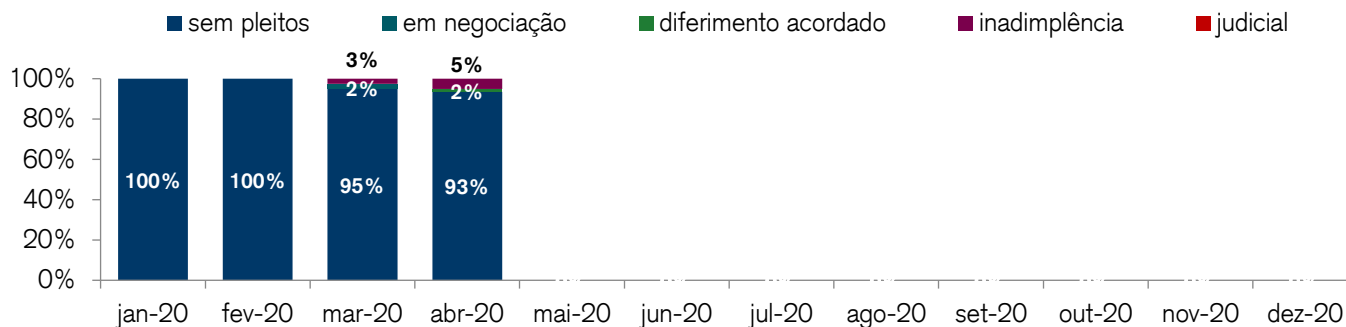
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

## 2. Carteira e Mercado

Conforme exposto no relatório gerencial do mês de março, a expectativa para o fundo era de pouca alteração na geração de caixa dado o perfil das empresas ocupantes, e que ainda que tenha havido diversos pedidos de desconto e/ou diferimento de aluguéis, as conversas convergiram para a manutenção dos contratos conforme previsto, com exceção das lojas do térreo do Ed. Metropolitan, cuja possibilidade de necessidade de ajustes no fluxo de aluguéis era mais provável e prevista. Ainda assim, um locatário de parte de um andar do Ed. Metropolitan que possui ligação direta com empresas do ramo de eventos e alimentação havia aceitado um acordo de diferimento que não foi cumprido, desta forma está enquadrado como inadimplência até que seja sanada a pendência.

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.

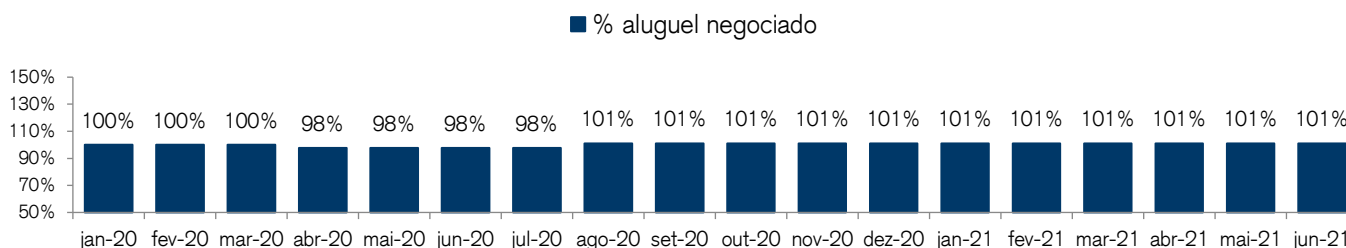
### Evolução do status dos aluguéis contratados do Fundo (% da receita contratada)



CSHG, em 30 de abril 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.

Assim, com foco permanente na preservação de renda do Fundo no médio e longo prazo, bem como na saúde financeira dos locatários e no estreitamento das relações de cooperação e parceria com os mesmos, a Administradora negociou o diferimento parcial dos pagamentos de todos os contratos com companhias de educação locatárias do Fundo. Esses diferimentos, considerados em conjunto, representam 17% da atual receita recorrente contratada nos ativos imobiliários da carteira.

Até o momento desse relatório, o Fundo será impactado pelos diferimentos até a competência do mês de abril e começará a recebê-los a partir da competência de setembro. 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 abril 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.

## 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	20,72%
Heuris	Family Office	6,12%

Fonte: CSHG

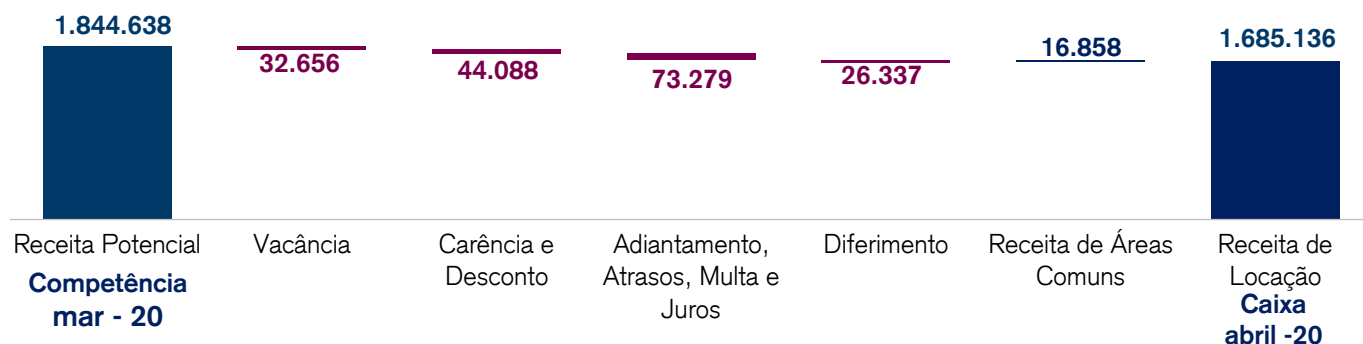
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2020	Março de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	1.685.136	1.650.742	6.902.018	20.786.343
Rendimentos Mobiliários <sup>1</sup>	2.064	3.639	11.673	46.869
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.687.199</b>	<b>1.654.381</b>	<b>6.913.691</b>	<b>20.833.212</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(10.991)	(26.715)	(61.692)	(575.914)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(233.020)	(205.399)	(885.512)	(2.859.772)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(244.010)</b>	<b>(232.115)</b>	<b>(947.204)</b>	<b>(3.435.686)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>1.443.189</b>	<b>1.422.266</b>	<b>5.966.487</b>	<b>17.397.526</b>
Rendimento anunciado	<b>1.468.500</b>	<b>1.468.500</b>	<b>5.874.000</b>	<b>17.127.000</b>

Fontes: CSHG

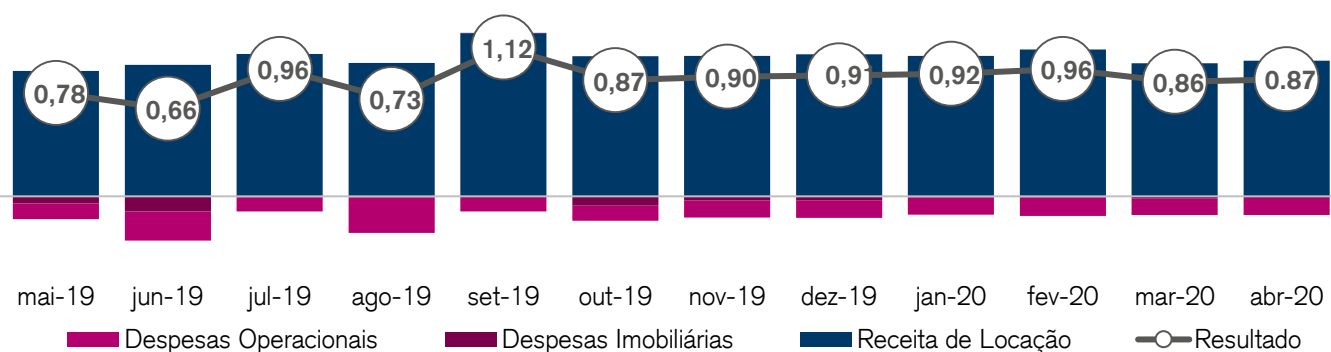
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG

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

Mai-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19	Set-19	Out-19	Nov-19	Dez-19	Jan-20	Fev-20	Mar-20	Abr-20
<b>Rendimento distribuído</b>											
0,80	0,80	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,89	0,89	0,89	0,89
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
0,86	0,72	0,81	0,67	0,92	0,93	0,96	1,00	1,03	1,09	1,07	1,05

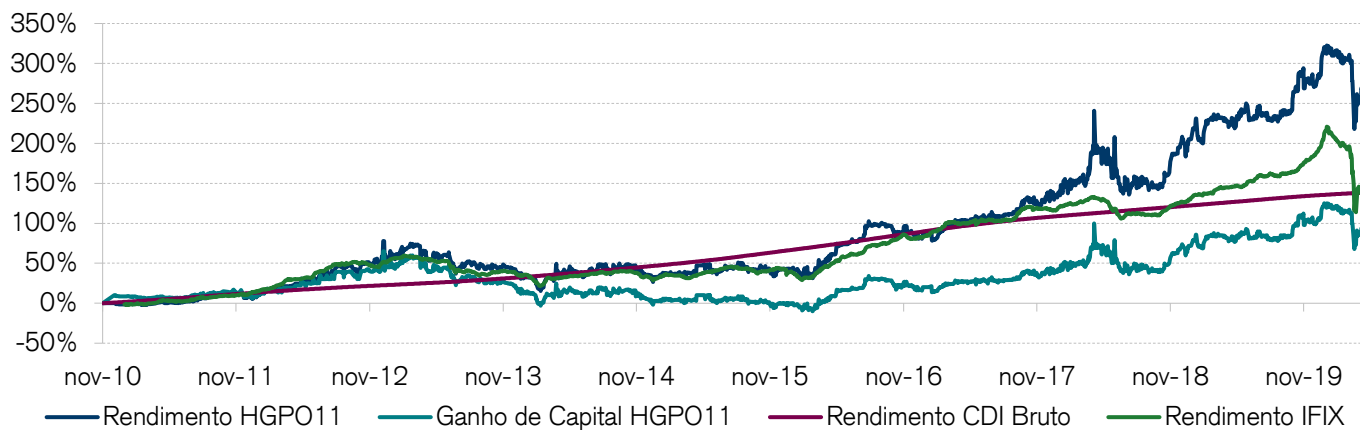


Fonte: CSHG

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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

## Rentabilidade

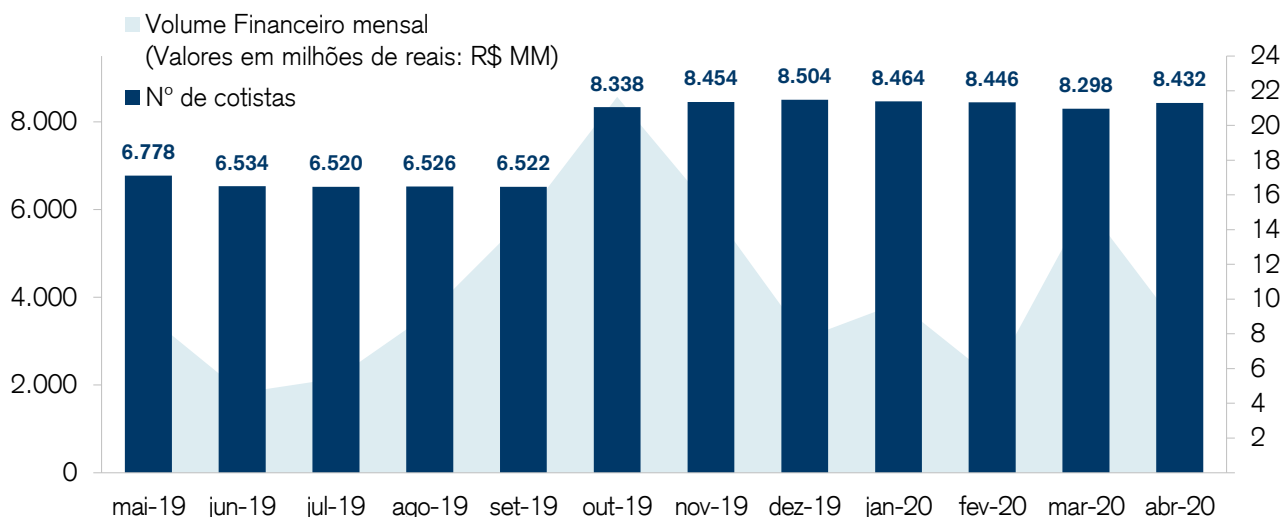
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGPO11 <sup>1</sup>	8,6%	-8,4%	16,4%	282,3%
IFIX	4,4%	-18,6%	3,8%	*
CDI Bruto	0,3%	1,3%	5,2%	138,8%



Fonte: Quantum Axis

## Liquidez

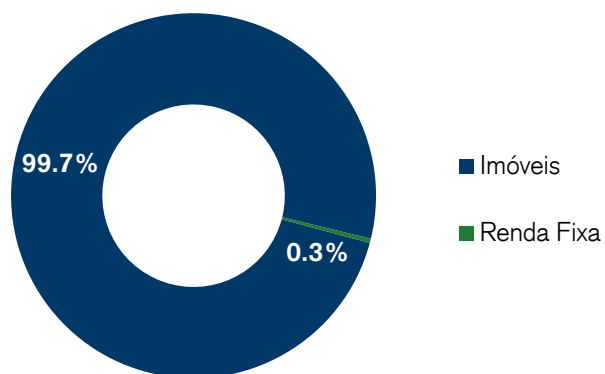
	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	8,31	38,98	126,44
<b>Giro</b>	2,55%	11,56%	39,10%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

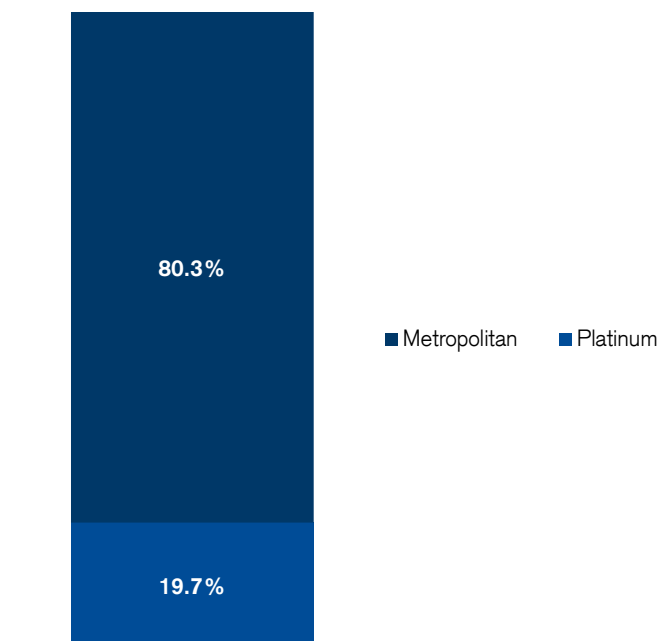
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

### 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



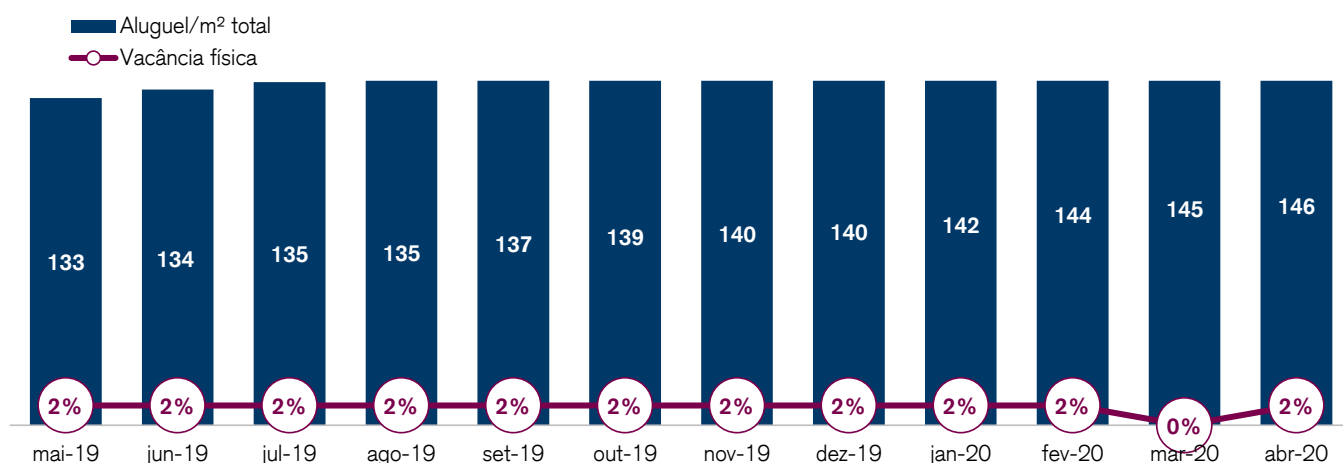
Fonte: CSHG

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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)

# Radiografia da carteira imobiliária

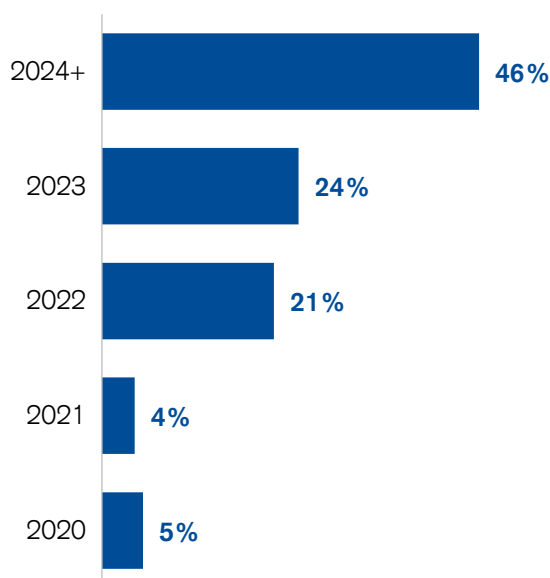
## Evolução da vacância física e do aluguel médio<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fonte: CSHG

## Vencimento dos contratos

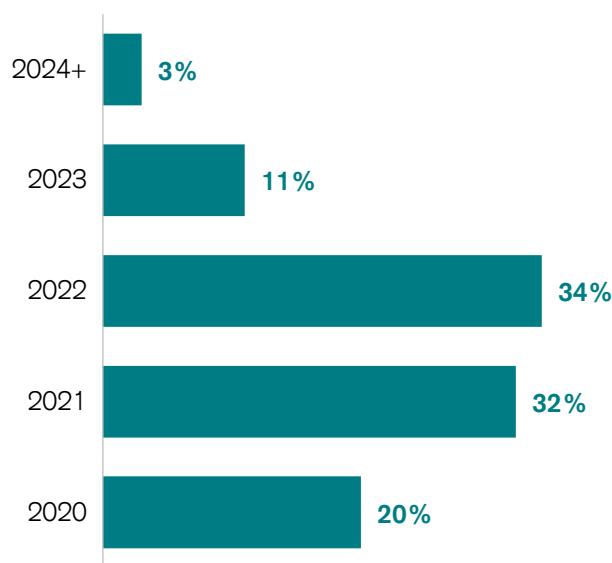
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

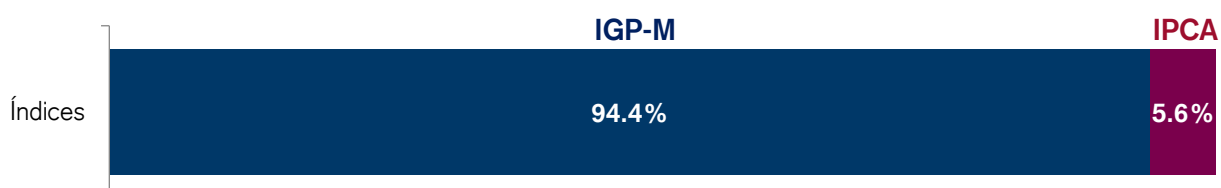
## Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



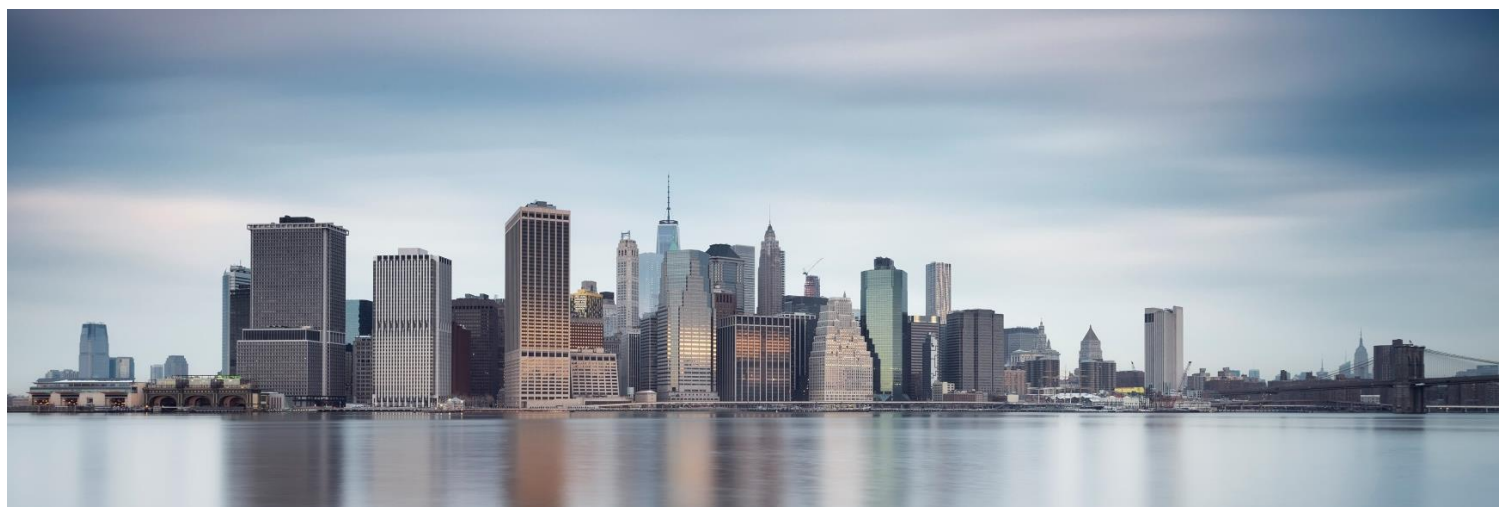
Fonte: CSHG

## 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\$ 280.314.155,67

**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 – Abril 2020 (Data-base: 30/04/2020)