

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	CSHG PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	11.260.134/0001-68
<b>Data de Funcionamento:</b>	07/10/2010	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRHGPOCTF009	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.753.057,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Lajes Corporativas <b>Tipo de Gestão:</b> Passiva	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	61.809.182/0001-30
<b>Endereço:</b>	RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHAES JUNIOR, 700, 11º ANDAR, (PARTE), 13º ANDAR E 14º ANDAR (PARTE)- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04542-000	<b>Telefones:</b>	(11) 3701-8600
<b>Site:</b>	https://imobiliario.cshg.com.br/	<b>E-mail:</b>	ri.imobiliario@cshg.com.br
<b>Competência:</b>	12/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: -	..-/-	-	-
1.2	Custodiante: ITAU UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	PRAÇA ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA, 100, TORRE OLAVO SETUBAL	(11) 3003-4828
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	10.830.108/0001-65	AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, 105, CONJUNTO 121, TORRE 4	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	..-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	..-/-		
1.6	Consultor Especializado:	..-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	..-/-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Endereço</b>	<b>Telefone</b>
	MARTENS & DORNAUS SOCIEDADE DE ADVOGADOS	17.938.856/0001-05	ALAMEDA LORENA, 427, 8º ANDAR, CONJUNTO 87	(11) 3921-9317
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b> O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> Durante o exercício de 2023, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos que somaram R\$ 32.957.471,60. No mesmo período, o Fundo gerou um resultado base caixa de R\$ 32.131.112,77.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> Analisando o Fundo durante o ano de 2023, entendemos que o Fundo teve um desempenho bastante positivo, comprovando a tese de resiliência e valorização inerente ao setor que está inserido, o de edifícios boutique, que abrigam empresas de menor porte mas de alto valor agregado. Essa tese vem se provando ano após ano, corroborada pelo aumento nominal do valor médio de aluguel do fundo desde janeiro de 2019, que foi de quase 100,0% no período, enquanto o IPCA acumulou 32,6%. Outro ponto a ser considerado é a relação ao comportamento da vacância, que se manteve inferior a 5,0% praticamente todos os meses desde janeiro de 2019.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b> Para o ano de 2024, acreditamos que o movimento de aumento de valores de locação sobre os contratos que vencem deve se manter, assim como o patamar próximo a R\$ 320/m² para as novas locações, uma vez que não enxergamos ameaças ao mercado no curto prazo, principalmente no tocante a oferta e vacância, desta forma, se conseguirmos alugar as duas lajes disponíveis no Platinum, melhorar a rentabilidade do centro corporativo e renovar os contratos que vencem este ano, continuaremos a entregar um retorno sobre os aluguéis superior à inflação.			
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b> Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	EDIFÍCIO METROPOLITAN	436.700.000,00	SIM	3,83%
	EDIFÍCIO PLATINUM	104.000.000,00	SIM	2,06%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b> As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais qualificados independentes, formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Mais informações podem ser consultadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras, as quais estão disponíveis no site da Administradora, em <a href="https://imobiliario.cshg.com.br/">https://imobiliario.cshg.com.br/</a> .			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
1035487-39.2022.8.26.0100	8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP	1ª	11/04/2022	663.301,68	Hotel Marco Internacional S.A. x CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	possível
<b>Principais fatos</b>						
Ação ajuizada pelo Hotel Marco Internacional S/A, locatário do imóvel pertencente ao Fundo, objetivando a renovação do contrato de locação, propondo o valor de aluguel mensal de R\$ 55.275,14, pelo período de 5 anos. Em 31 de janeiro de 2023, o perito apresentou esclarecimentos ao laudo pericial, indicando valor de locação de R\$ 80.620,00 (nov/22). Em 23 de fevereiro de 2023, apresentamos manifestação ao novo laudo pericial, requerendo novos esclarecimentos e formulando quesitos elucidativos. Em 3 de março de 2023, petição da Requerente apresentando novo parecer divergente, refutado pelo perito em 8 de março de 2023. Em 17 de abril de 2023, decisão encerrando a fase instrutória do processo e intimando as partes para apresentação de memorial de julgamento. Em 18 de julho de 2023, proferida sentença de improcedência. Em 26 de julho de 2023, opostos embargos declaratórios pela Requerente. Em 27 de julho de 2023, proferida decisão rejeitando os embargos declaratórios. Em 21 de agosto de 2023, recurso de apelação interposto pela Requerente. Em 13 de setembro de 2023, apresentamos contrarrazões de apelação. Em 13 de novembro de 2023, proferida decisão monocrática deferindo o efeito suspensivo requerido pela Requerente, a fim de sobrestar os efeitos da sentença recorrida até o julgamento do recurso de apelação. Aguarda-se julgamento.						
<b>Análise do impacto em caso de perda do processo</b>						
Em caso de perda, o Fundo deverá arcar com os valores relativos à sucumbência. Além disso, haverá impacto na receita de aluguel proveniente desse contrato de locação, que deverá obedecer aos valores ora discutidos.						
<b>8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>						
Não possui informação apresentada.						
<b>9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>						
Não possui informação apresentada.						
<b>10. Assembleia Geral</b>						
<b>10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>						
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 11º andar, 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, São Paulo, SP <a href="https://imobiliario.cshg.com.br/">https://imobiliario.cshg.com.br/</a>						
<b>10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>						
A comunicação deve ser direcionada ao endereço eletrônico indicado a seguir: <a href="mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br">ri.imobiliario@cshg.com.br</a>						
<b>10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>						
Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese de convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.						
<b>10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>						
O Fundo poderá realizar a assembleia por meio eletrônico na hipótese de estar explícito na convocação/edital da referida assembleia. Nesse caso, os procedimentos e regras para a realização da assembleia por meio eletrônico estarão descritos em tais documentos.						
<b>11. Remuneração do Administrador</b>						
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>						
Pela prestação dos serviços, o Fundo pagará uma Taxa de Administração à Administradora nos termos do Artigo 36, §1º, II da Instrução CVM 472/08, equivalente à soma dos seguintes itens: (i) 8,30% (oito inteiros e trinta centésimos por cento) sobre a totalidade das receitas brutas de locação auferidas; (ii) 0,30% (trinta centésimos por cento) sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfolio Alvo; e (iii) 20% (vinte por cento) sobre as receitas brutas de venda dos imóveis do Portfolio Alvo, que excederem R\$ 485.600.500,00 (quatrocentos e oitenta e cinco milhões, seiscentos mil e quinhentos reais), atualizado pelo IPCA a partir de março de 2022. A Taxa de Administração deverá ser calculada nos termos supracitados mesmo no caso do Fundo passar a integrar índice de mercado, nos termos do Artigo 36, §4º da Instrução CVM 472/08. Parágrafo Segundo - A Taxa de Administração será calculada e paga da seguinte forma: I. Para o item (i) do caput deste Artigo, o cálculo será feito mensalmente, e o pagamento, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços; e II. Para os itens (ii) e (iii) do caput deste Artigo, o cálculo será feito no momento da venda de cada um dos imóveis do Portfolio Alvo, e o pagamento, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento de cada uma das parcelas das vendas dos imóveis.						
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>						
2.891.825,90						
<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>						
0,53%						
<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>						
0,58%						
<b>12. Governança</b>						
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>						
Não possui informação apresentada.						
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>						
<b>Nome:</b>	Augusto Afonso Martins			<b>Idade:</b>	42 anos	
<b>Profissão:</b>	Administrador de empresas			<b>CPF:</b>	289.816.118-74	
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:augusto.martins@cshg.com.br">augusto.martins@cshg.com.br</a>			<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de empresas	
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00			<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00	
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00			<b>Data de início na função:</b>	31/10/2018	
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>			<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>	
Credit Suisse Hedging-Griffo	10/2018 - atualmente	Diretor responsável pela área de investimentos imobiliários			Gestora de recursos	
Credit Suisse Hedging-Griffo	03/2017 a 10/2018	Diretor co-responsável pela área de investimentos imobiliários			Gestora de recursos	
Rio Bravo Investimentos	08/2006 a 03/2017	Sócio co-responsável pela área de investimentos imobiliários			Gestora de recursos	
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>						

Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal	Nenhuma				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Nenhuma				
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	18.582,00	1.233.230,00	70,35%	56,50%	13,85%
Acima de 5% até 10%	1,00	108.311,00	6,18%		6,18%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	1,00	411.516,00	23,47%		23,47%
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
São considerados relevantes pela Administradora qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou da Administradora ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (II) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas, e (III) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I - atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II - venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III - fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV - emissão de cotas, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações serão divulgadas à CVM, à B3, via Fundos.NET, e também através do site da Administradora, em <a href="https://imobiliario.cshg.com.br/">https://imobiliario.cshg.com.br/</a> .					
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
Fundo listado em bolsa de valores (B3), onde as cotas são admitidas à negociação no mercado secundário sob o ticker HGPO11. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no site da Administradora, em <a href="https://imobiliario.cshg.com.br/">https://imobiliario.cshg.com.br/</a> .					
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
As Diretrizes para exercício de direito de voto em assembleias gerais está disponível para consulta em <a href="https://imobiliario.cshg.com.br/a-gestora/politicas/">https://imobiliario.cshg.com.br/a-gestora/politicas/</a> .					
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
Não aplicável.					
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>				
Atualmente, o fundo não possui chamadas de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação de cotistas reunidos em Assembleia Geral. Os procedimentos aplicáveis às chamadas de capital estarão detalhados nos documentos de cada uma das ofertas públicas de cotas.					

#### Anexos

[5.Riscos](#)

#### Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---