

[Imprimir](#)

## 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>	14/10/2010	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRHGJHCTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.650.000,00
<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 MAGALHAES JR, 700, 11º andar- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04542-000	<b>Telefones:</b>	(11) 3701-8600
<b>Site:</b>	www.cshg.com.br	<b>E-mail:</b>	list.imobiliario@cshg.com.br
<b>Competência:</b>	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: -	../-	-	-
1.2	Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	PC ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA 100 - TORRE OLAVO SETUBAL	(11) 5029-4761
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	57.755.217/0001-29	RUA ARQUITETO OLAVO REDIG DE CAMPOS, 105 ED EZ TOWER - TORRE A	(11) 3940-1500
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> Não possui informação apresentada.			
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 a estratégia de extração do potencial do ativo, praticada em 2019, através de ações revisionais e renegociações que objetivem o aumento real no valor de locação. Aumento está justificado pela baixa vacância na região e, conseqüentemente, pelo aumento geral nos valores de locação de escritórios prime na Faria Lima.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> Durante o exercício de 2019, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos que somaram R\$ 16.533.000,00, o equivalente a R\$ 10,02 por cota. No mesmo período, o Fundo gerou um resultado base caixa de R\$ 16.990.164,98.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> Durante o ano de 2019 o mercado de escritórios de qualidade (Classes AAA, AA e A) da região do Itaim Bibi, cujo estoque total soma 981.000 m <sup>2</sup> , passou por uma acentuada redução na taxa de vacância, caindo de 9% no início do ano para 3% em seu encerramento. Tal movimento se deu pela combinação de absorção líquida pujante (55.500m <sup>2</sup> ), motivada pela melhora na economia e pelo apelo da localização central da região, com baixa atividade construtiva, que possui uma barreira física para novas construções pela falta de terrenos com potencial de incorporação corporativa. Tais patamares de vacância, abaixo dos 5%, pressionam o mercado a praticar aumentos dos valores dos aluguéis.			

4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	Caso a confiança na economia se mantenha, a tendência é de uma manutenção/redução estratégica nesta vacância, já próxima de 0%, e aumento dos aluguéis em patamares superiores à inflação. Mesmo as novas entregas previstas para a região não devem afetar a precificação dos ativos, uma vez que algumas destas novas entregas já foram absorvidas em parte. O posicionamento de mercado dos ativos Ed. Metropolitan e Ed. Platinum os insere em um nicho considerado de espaços “boutique”, desejados por Family offices e holdings e gestoras de investimentos, e edifícios neste perfil e localização estão com vacância inferior a 5% atualmente.		
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>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	EDIFÍCIO METROPOLITAN OFFICE	269.400.000,00	SIM 34,92%
	EDIFÍCIO PLATINUM OFFICE	66.200.000,00	SIM 39,26%
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 com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 700, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP <a href="https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam">https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam</a>		
10.2	<b>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>		
	Endereço Físico: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 700, 11º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP Endereço Eletrônico: <a href="mailto:list.imobiliario@cshg.com.br">list.imobiliario@cshg.com.br</a>		
10.3	<b>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 ou 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, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista bem como de seu representante legal segue as regras descritas especificamente na convocação/edital.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia ou 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, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista bem como de seu representante legal segue as regras descritas especificamente na convocação/edital.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	Pela prestação dos serviços, o Fundo pagará uma Taxa de Administração à Administradora equivalente a 0,625% (zero vírgula seiscentos e vinte e cinco por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	1.722.430,42	0,51%	0,47%
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Augusto Afonso Martins	<b>Idade:</b> 38 anos
	<b>Profissão:</b>	Administrador de empresas	<b>CPF:</b> 289.816.118-74

<b>E-mail:</b>	augusto.martins@cshg.com.br	<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>					
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
<b>Qualquer condenação criminal</b>	Nenhuma				
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Nenhuma				
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	8.503,00	1.259.048,00	76,31%	94,65%	5,35%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	390.952,00	23,69%	0,00%	100,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
<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 são divulgadas à CVM, à B3, e também através do site da Administradora, no endereço <a href="https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam">https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam</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 suas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário sob o ticker HGPO11. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no endereço: <a href="https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam">https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob.seam</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>				
	<a href="https://www.cshg.com.br/site/publico/download/arquivos/Politica_Exercicio_Voto_Assembleias_Fundos_CSHG.pdf">https://www.cshg.com.br/site/publico/download/arquivos/Politica_Exercicio_Voto_Assembleias_Fundos_CSHG.pdf</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, os fundos não possuem chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação de Assembleia Geral de cotistas.				

**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
----	---