

Informe Anual

Nome do Fundo:	CSHG PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	CNPJ do Fundo:	11.260.134/0001-68
Data de Funcionamento:	07/10/2010	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHGPOCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	1.753.057,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.	CNPJ do Administrador:	61.809.182/0001-30
Endereço:	RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHAES JUNIOR, 700, 11º ANDAR, (PARTE), 13º ANDAR E 14º ANDAR (PARTE)- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04542-000	Telefones:	(11) 3701-8600
Site:	imobiliario.cshg.com.br	E-mail:	ri.imobiliario@cshg.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone	
1.1	Gestor: -	..-/-	-	-	
1.2	Custodiante: ITAU UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	PC ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA, 100 - TORRE OLAVO SETUBAL	(11) 3003-4828	
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES	10.830.108/0001-65	AV. ENGENHEIRO LUIS CARLOS BERRINI, 105, CONJUNTO 121, TORRE 4, ITAIM BIBI, SÃO PAULO	(11) 3865-5100	
1.4	Formador de Mercado:	..-/-			
1.5	Distribuidor de cotas:	..-/-			
1.6	Consultor Especializado:	..-/-			
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	..-/-			
1.8	Outros prestadores de serviços ¹ :	CNPJ	Endereço	Telefone	
	MARTENS & DORNAUS SOCIEDADE DE ADVOGADOS	17.938.856/0001-05	ALAMEDA LORENA, 427, 8º ANDAR, CONJUNTO 87, SÃO PAULO	(11) 3921-9317	
2.	Investimentos FII				
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.				
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:				
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e buscará possibilidades de ampliação de seu patrimônio.				
4.	Análise do administrador sobre:				
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Durante o exercício de 2022, o Fundo anunciou distribuição de rendimentos que somaram R\$ 30.853.803,20. No mesmo período, o Fundo gerou um resultado base caixa de R\$ 29.731.236,51.				
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Analisando o HGPO11 durante o ano de 2022, podemos destacar a manutenção da bem sucedida estratégia de construção de valores de locação em que a gestão conseguiu manter a vacância do Fundo baixa e implementar os ajustes de locação com aumento real, que tiveram amparo tanto na situação do mercado para este tipo de ativo quanto na melhora técnica conferida pela obra de reforma, que atualizou as áreas comuns e deixou os imóveis ainda mais atrativos aos ocupantes. Em 2022 o Fundo distribuiu uma média de R\$ 1,47/cota, 21% superior à média de 2021 e, caso não haja mudança da distribuição de R\$1,60/cota em 2023, teremos um aumento de 8,8% frente 2022 e 32% se comparado com 2021, porém este número é apenas uma simulação uma vez que não temos como prever o comportamento das locações durante o ano.				
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Para o ano de 2023, seguiremos com o objetivo de manutenção da baixa vacância do Fundo e incremento do aluguel médio e, consequentemente, da renda do HGPO11. Também começaremos a receber parte da receita da operação do 1º andar, que aliada a renovações acima da inflação e reajustes dos contratos, devem deixar o fundo numa posição confortável para a manutenção da distribuição atual, sem descartar um novo aumento durante o ano. Com a sobra de caixa da última emissão não dispendida durante a obra, avaliaremos novos investimentos que se mostrem necessários a fim de melhorar ainda mais os edifícios.				
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:				
	Ver anexo no final do documento. Anexos				
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)			
		EDIFÍCIO METROPOLITAN	420.560.000,00	SIM	17,37%
		EDIFÍCIO PLATINUM	101.900.000,00	SIM	9,92%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação				
	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 ou a custo, conforme o caso e de acordo com regulamentação aplicável. 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 (imobiliario.cshg.com.br).				

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
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 x CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	possível
Principais fatos						
Ação ajuizada pelo Hotel Marco Internacional S/A, locatário do imóvel pertencente ao HGPO, objetivando a renovação do contrato de locação, propondo o valor de aluguel mensal de R\$ 55.275,14, pelo período de 5 anos. Em 18 de novembro de 2022, laudo de avaliação apresentado pelo perito, indicando valor de locação de R\$ 66.600,00. Em 23 de novembro de 2022, decisão determinando a manifestação das partes ao laudo pericial e deferindo o levantamento dos honorários periciais provisórios pelo perito. Em 16 de dezembro de 2022, apresentada manifestação ao laudo pericial contendo pedido de esclarecimentos ao perito. Aguarda-se petição de esclarecimentos pelo perito.						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
Em caso de perda, o Fundo deverá arcar com os valores relativos à sucumbência, bem como terá impacto na receita de aluguel proveniente desse contrato.						
8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes						
Não possui informação apresentada.						
9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:						
Não possui informação apresentada.						
10. Assembleia Geral						
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:						
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 11º andar, 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, São Paulo, SP imobiliario.cshg.com.br						
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.						
Endereço Eletrônico: ri.imobiliario@cshg.com.br						
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.						
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 da 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 aplicável.						
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.						
O Fundo apenas admitirá a realização de 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.						
11. Remuneração do Administrador						
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:						
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.						
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
2.743.952,62		0,52%		0,59%		
12. Governança						
12.1 Representante(s) de cotistas						
Não possui informação apresentada.						
12.2 Diretor Responsável pelo FII						
Nome:	Augusto Afonso Martins			Idade:	41 anos	
Profissão:	Administrador de empresas			CPF:	289.816.118-74	
E-mail:	augusto.martins@cshg.com.br			Formação acadêmica:	Administração de empresas	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00			Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00			Data de início na função:	31/10/2018	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
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	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento	Descrição					
Qualquer condenação criminal	Nenhuma					

	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Nenhuma
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.	
	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	8.940,00
	Acima de 5% até 10%	0,00
	Acima de 10% até 15%	0,00
	Acima de 15% até 20%	1,00
	Acima de 20% até 30%	1,00
	Acima de 30% até 40%	0,00
	Acima de 40% até 50%	0,00
	Acima de 50%	0,00
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008	
	Não possui informação apresentada.	
15.	Política de divulgação de informações	
15.1	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.	
	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, via Fundos.NET, e também através do site da Administradora, no endereço: imobiliario.cshg.com.br.	
15.2	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.	
	Fundo listado em bolsa de valores (B3), cujas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário sob o ticker HGPO11. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no endereço: imobiliario.cshg.com.br	
15.3	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.	
	A política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo está disponível em https://imobiliario.cshg.com.br/a-gestora/politicas/ .	
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.	
	Não aplicável.	
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:	
	Atualmente, o fundo não possui chamada de capital. Novas emissões de cotas podem ser realizadas mediante aprovação de Assembleia Geral de cotistas. Ainda, 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
----	---