

# **CSHG JHSF PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**CNPJ: 11.260.134/0001-68**

**Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**

**CNPJ: 61.809.182/0001-30**

## **Relatório de Administração**

### **I. Objeto do Fundo**

O CSHG JHSF Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, cadastrado junto à Comissão de Valores Mobiliários sob o código 159-7 em 26 de outubro de 2010, é um Fundo de Investimento Imobiliário regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo tem por objeto o investimento na aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do “Portfolio Alvo”, composto pelos Edifícios Metropolitan e Platinum, os quais foram adquiridos com os recursos captados na 1ª Emissão, de acordo com a política de investimentos do Fundo.

### **II. Negócios Realizados no Semestre**

O Fundo não realizou negócios no segundo semestre de 2014.

### **III. Programa de Investimentos**

O Fundo não alterou sua política de investimentos no último semestre. Em conformidade com o artigo 5º do Regulamento do Fundo, a política de investimentos seguirá inalterada para o semestre seguinte, e o Fundo poderá buscar novas possibilidades de ampliação de seu patrimônio.

### **IV. Conjuntura Econômica e Perspectivas**

No mercado doméstico, o segundo semestre de 2014 foi marcado pela reeleição de Dilma Rousseff no segundo turno, com uma pequena margem sobre o candidato de oposição, Aécio Neves. Durante o período eleitoral tivemos uma grande volatilidade nos mercados devido as expectativas criadas e um adiamento da tomada de decisões por parte do empresariado.

Após as eleições, houve um realinhamento dessas expectativas, principalmente com a definição do novo Ministro da Fazenda, Joaquim Levy, e a constatação de que o Brasil teve um crescimento próximo a zero em 2014. Além disso, a inflação ficou muito próxima ao teto da meta, 6,5% a.a., e o Brasil registrou o primeiro déficit fiscal desde 1997.

Para 2015, esperamos um aperto fiscal para atingir a meta de superávit primário de 1,2% do PIB e aumento da taxa de juros para controlar a inflação, cujas perspectivas superam os 7% no ano, segundo o boletim Focus do Banco Central, superando o centro da meta. Além dos ajustes econômicos que serão realizados, teremos um ano com risco de racionamento de energia e água, o que pode impactar ainda mais a economia brasileira, fazendo com que tenhamos um crescimento negativo em 2015.

## V. Valor de Mercado dos Ativos

Em 31 de dezembro de 2014, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo estava assim representado:

Ativo	Valor de Mercado (R\$ M)	Data*	Avaliação Anterior (R\$ M)	Data	Valorização no Período
Metropolitan Office	176.100	Mar-14	185.280	Set-13	23,1%
Platinum Office	42.000	Mar-14	41.482	Set-13	13,0%
<b>Total</b>	<b>218.100</b>	-	<b>226.762</b>	-	

\*Data do último laudo de avaliação disponível.

Os valores de mercado foram baseados em laudos de avaliação emitidos pela Colliers International, nas datas indicadas acima.

## VI. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Exercício

Exercício	01.01.2013 a 31.12.2013		01.01.2014 a 31.12.2014	
PL Médio	201.707		222.541	
<b>Encargos</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>(%)</b>
Taxa Administração	1.125	1.125	925	0,42
Serviços de Terceiros	695	695	583	0,26
Outras despesas	63	63	55	0,02
<b>Total</b>	<b>1.883</b>	<b>1.883</b>	<b>1.563</b>	<b>0,70</b>

Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do exercício.

## VII. Resultados e Rentabilidade

O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos empreendimentos que compõem o seu patrimônio imobiliário e a rentabilidade auferida pelos investimentos em ativos financeiros. Durante o segundo semestre de 2014 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 56,40 por cota.

De acordo com a Lei 11.196 o Fundo enquadra-se na relação dos Fundos com isenção de IR. O cotista (pessoa física) que detém participação inferior a 10% tem direito a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo mensalmente.

O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres, bem como a rentabilidade apurada no período, estão assim representados:

Data	Patrimônio Líquido	Número de Cotas	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade Semestral	
				Variação do Valor Patrimonial da cota	Rendimentos Auferidos*
<b>30.06.13</b>	188.927.517,05	165.000	1.145,02	0,09%	5,58%
<b>31.12.13</b>	227.517.131,38	165.000	1.378,89	20,43%	5,64%
<b>30.06.14</b>	219.368.297,46	165.000	1.329,50	(3,58%)	5,66%
<b>31.12.14</b>	219.866.082,58	165.000	1.332,52	0,23%	5,64%

\*Rentabilidade considerando rendimentos auferidos no semestre sobre o valor de emissão da cota na data da primeira integralização, de R\$ 1.000,00 (23 de setembro de 2010).

## **VIII. Agradecimentos**

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 16 de março de 2015.

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.  
Administradora do CSHG JHSF Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Diretor Responsável: André Luiz de Santos Freitas

Contador Responsável: Luiz Carlos Altemari CRC: 1SP165617