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 da 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 2015.

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

O segundo semestre de 2015 confirmou a deterioração da economia brasileira, que recuou 3,8% em 2015. Todos os indicadores da economia em 2015 trouxeram resultados piores do que o esperado pelo mercado no início do ano, a inflação em 2015 foi de 10,72%, maior índice desde 2012, com o reajuste dos preços administrados, que vinham represados já há alguns anos, e a desvalorização do real frente ao dólar, com a moeda americana terminando o ano em R$ 3,90 mesmo com o contínuo aperto monetário. Os esforços do Banco Central resultaram em um aumento de 250 bps na taxa Selic, que encerrou junho em 14,25%.

A piora da situação fiscal do país no período, com a elevação da dívida bruta brasileira para 67% do PIB, resultado de um déficit nominal de mais de 10% do PIB em 2015, levou as principais agencias de rating a rebaixarem a nota brasileira e tiraram o grau de investimento do país. A expectativa negativa com relação ao ambiente de negócios, também no mercado imobiliário, segue para 2016, uma vez que não se vislumbra uma sinalização clara pra o fim da crise.

V. Valor de Mercado dos Ativos

Em 31 de dezembro de 2015, 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	Desvalorização no Período
Metropolitan Office	160.056	Ago-15	176.100	Mar-14	-9,11%
Platinum Office	36.740	Ago-15	42.000	Mar-14	-12,52%
Total	**196.796**	**-**	**218.100**	**-**	

*Data do último laudo de avaliação disponível.

Os valores de mercado foram baseados em laudos de avaliação emitidos pela Cushman & Wakefield, nas datas indicadas acima.

VI. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Exercício

Exercício	**01.01.2014 a 31.12.2014**		**01.01.2015 a 31.12.2015**	
PL Médio	222.541		212.757	
Encargos	**R$**	**(%)**	**R$**	**(%)**
Taxa Administração	925	0,42	846	0,40
Serviços de Terceiros	614	0,27	566	0,27
Outras despesas	24	0,01	32	0,02
Total	**1.563**	**0,70**	**1.444**	**0,69**

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 2015 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R$ 51,10 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*
30.06.14	219.368.297,46	165.000	1.329,50	(3,58%)	5,66%
31.12.14	219.866.082,58	165.000	1.332,52	0,23%	5,64%
30.06.15	219.915.320,70	165.000	1.332,82	0,02%	5,58%
31.12.15	198.452.835,99	165.000	1.202,74	(9,76%)	5,11%

*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, 14 de março de 2016.

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