

**CSHG JHSF Prime Offices  
Fundo de Investimento  
Imobiliário – FII**

**(CNPJ nº 11.260.134/0001-68)**

**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo  
Corretora de Valores S.A.)**

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2013**

**e relatório dos auditores independentes**



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Ao Administrador e Cotistas  
CSHG JHSF Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG JHSF Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário - FII (o "Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.




CSHG JHSF Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII

**Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG JHSF Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

São Paulo, 31 de março de 2014

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
João Manoel dos Santos  
Contador CRC 1RJ054092/O-o "S" SP



**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

**Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do Resultado do Exercício</u>	Nota explicativa	R\$ Mil <u>31/12/2013</u>	R\$ Mil <u>31/12/2012</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis		20.807	19.059
Despesa com imóveis para renda		(58)	(57)
Ajuste ao valor justo	6	38.266	-
<b>Resultado líquido de propriedades para Investimento</b>		<b>59.015</b>	<b>19.002</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4	143	175
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>(1.883)</b>	<b>(1.747)</b>
Taxa de administração	7	(1.125)	(1.067)
Consultoria imobiliária	7	(563)	(534)
Auditoria e custódia		(100)	(87)
Taxa de comercialização de imóveis		(32)	-
Taxa de fiscalização CVM		(31)	(31)
Outras receitas e despesas		(32)	(28)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>57.275</b>	<b>17.430</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**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

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas Integralizadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	(-) Distribuição de rendimentos	Total
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2012</b>		165.160	28.012	14.288	(19.057)	188.403
Lucro Líquido do Exercício				17.430		17.430
Distribuição de Resultado no Exercício	10				(17.078)	(17.078)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>		165.160	28.012	31.718	(36.135)	188.755
Ajuste de avaliação a valor justo	6		38.266	(38.266)		-
Lucro Líquido do Exercício				57.275		57.275
Distribuição de Resultado no Exercício	10				(18.513)	(18.513)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>		165.160	66.278	50.727	(54.648)	227.517

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**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

**Demonstração do fluxo de caixa****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<b>Nota explicativa</b>	<b><u>31/12/2013</u></b>	<b><u>31/12/2012</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis		20.807	19.059
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	4	143	175
Pagamento de condomínio		(58)	(51)
Pagamento de IPTU		-	(6)
Pagamento de consultoria imobiliária		(571)	(524)
Pagamento da taxa de administração		(1.142)	(1.048)
Pagamento de outros gastos operacionais		(189)	(152)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>18.990</b>	<b>17.453</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Benfeitorias em imóveis para renda	6	(96)	(1.145)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>(96)</b>	<b>(1.145)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos pagos	10	(18.595)	(16.837)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(18.595)</b>	<b>(16.837)</b>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício		299	(529)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício		2.151	2.680
		2.450	2.151

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

**Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## **1. Contexto operacional**

O CSHG JHSF Primes Offices - Fundo de Investimento Imobiliário – FII foi constituído em 11 de novembro de 2009, sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 22 de setembro de 2010, a qual foi iniciada em 23 de setembro de 2010 e encerrada em 06 de outubro de 2010, após distribuição de 165.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 26 de outubro de 2010.

O objetivo do Fundo é a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou parte de empreendimentos imobiliários e bens e direitos a eles relacionados e outros ativos de acordo com a política de investimento do Fundo, as quais deverão ser previamente e de comum acordo aprovadas pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário e desde que atendam a política de investimento do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 22.

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

## **3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

#### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras representadas por cotas de fundos de investimento.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

## b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

**Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

Os Fundos de Investimento são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustados pelas cotações divulgadas pelo administrador dos fundos, já líquido de imposto de renda retido na fonte.

## II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### c) Propriedades para investimento

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 exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### d) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

## e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

## f) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento, aplicações de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

## g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 6.

## 4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em estão representadas por:

### De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento  
em Cota de Fundo de Investimento Referenciado DI

<u>2013</u>	<u>2012</u>
2.381	2.085

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI é administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do fundo CSHG Soberano Master Fundo de Investimento Referenciado DI, o qual ele investe e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários - CDI.

## De caráter imobiliário

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o Fundo não possui aplicações financeiras de caráter imobiliário.

## 5. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o Fundo não possui contas a receber.

## 6. Propriedade para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Ativo	31/12/2012	Ajuste ao valor justo	Benfeitoria	31/12/2013
Edifício Metropolitan Office	151.702	33.482	96	185.280
Edifício Platinum Office	36.698	4.784	-	41.482
<b>Total</b>	<b>188.400</b>	<b>38.266</b>	<b>96</b>	<b>226.762</b>

Ativo	31/12/2011	Ajuste ao valor justo (*)	Benfeitoria	31/12/2012
Edifício Metropolitan Office	124.082	26.475	1.145	151.702
Edifício Platinum Office	35.161	1.537	-	36.698
<b>Total</b>	<b>159.243</b>	<b>28.012</b>	<b>1.145</b>	<b>188.400</b>

(\*) registrado diretamente em rubrica específica do patrimônio líquido

### Descrição

100% do Edifício Metropolitan Office, situado na Rua Amauri, 255, na Capital do Estado de São Paulo, com 9.483,51 metros quadrados de área útil total, erguido em terreno com 2.411 metros quadrados, pronto e em operação.

100% do Edifício Platinum Office, situado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, na Capital do Estado de São Paulo, com 1.995,18 metros quadrados de área útil total, erguido em terreno com 2.411 metros quadrados, pronto e em operação.

Os valores justos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Consult Soluções Patrimoniais, emitido em setembro de 2013, com data base em junho de 2013, formalmente aprovado

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

pela administração. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

A Consult Soluções Patrimoniais é uma empresa sediada na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, com experiência em projetos de avaliação patrimonial, controle e sistemas de gestão patrimonial para empresas dos setores público e privado, avaliação econômica, estudos de mercado e investimentos de base imobiliária, com mais de 30 anos em atuação.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

## COBERTURAS

### Limite Máximo Coberto

Incêndio (inclusive decorrente de tumultos), Raio, Explosão de qualquer natureza e Queda de aeronaves	187.255
Danos elétricos	4.000
Roubo de Bens (excluído bens ao ar livre)	150
Derrame de Sprinklers	300
Equipamentos eletrônicos (excluído roubo e danos elétricos)	150
Perda / Pagamento de Aluguel (período indenitário: 12 meses)	11.300
Tumultos, Greve e LockOut	50
Vendaval, Ciclone, Tornado, Granizo, Queda de Aeronaves, Impacto de Veículos e Fumaça (excluído bens ao ar livre)	300
Quebra de vidros, espelhos e mármore	70

## Responsabilidade Civil

### COBERTURAS

### Limite Máximo Coberto

Responsabilidade civil – Condomínio	2.000
Responsabilidade civil – Síndico	2.000
Responsabilidade civil – Guarda de Veículos de Terceiros – Colisão, Incêndio e Roubo	500

## 7. Encargos e taxa de administração

A taxa de administração é calculada diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo na BM&FBOVESPA, à razão de 0,50% ao ano, e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 1.125 (R\$ 1.067 em 2012) a título de taxa de administração.

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

A taxa de consultoria imobiliária é calculada mensalmente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo na BM&FBOVESPA, à razão de 0,25% ao ano, e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 563 (R\$ 534 em 2012) a título de taxa de consultoria imobiliária.

## 8. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

## 9. Obrigação por captação de recursos

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

## 10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais	18.990	17.453
Resultado mínimo a distribuir - 95%	18.040	16.581
Rendimentos apropriados no exercício	18.513	17.078
<b>Pagamento no exercício</b>		
Rendimentos referentes ao exercício anterior	1.502	1.337
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	16.962	15.576
Total pago no exercício *	18.464	16.913
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	1.551	1.502

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

\*Valores brutos. Em 2013 inclui R\$ 131 referente ao IR a recolher sobre rendimentos de cotistas não isentos (2012 – R\$ 76). A partir de janeiro de 2013, o IR passou a ser recolhido concomitantemente ao pagamento dos rendimentos.

## 11. Patrimônio Líquido

### a) Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 22/09/2010, correspondente a 165.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 165.160, entre 23/09/2010 e 06/10/2010.

Em 31/12/2013 o patrimônio líquido está dividido por 165.000 cotas (165.000 cotas em 2012), com valor unitário de R\$ 1.378,8917053 (R\$ 1.143,9691207 em 2012), totalizando R\$ 277.517 (R\$ 188.755 em 2012).

### b) Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação (nota 6). Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do período para esta rubrica contábil.

## 12. Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de cotistas.

Não houve novas emissões de cotas ou amortizações de cotas do Fundo durante o exercício.

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

## 13. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no Regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI – Diário do Comércio, Indústria e Serviços.

## 14. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo, sendo que a última negociação do exercício ocorreu em 30/12/2013 (28/12/2012 em 2012):

Data	Cotação
31/01/2013	1.540,00
28/02/2013	1.560,00
28/03/2013	1.509,99
30/04/2013	1.449,99
31/05/2013	1.430,00
28/06/2013	1.270,00
31/07/2013	1.340,00
30/08/2013	1.314,99
30/09/2013	1.270,00
31/10/2013	1.279,99
29/11/2013	1.222,00
31/12/2013	1.136,50

Data	Cotação
30/01/2012	1.165,00
27/02/2012	1.180,00
30/03/2012	1.180,00
27/04/2012	1.280,00
31/05/2012	1.250,00
29/06/2012	1.299,90
31/07/2012	1.384,99
31/08/2012	1.390,00
28/09/2012	1.310,00
31/10/2012	1.400,00
30/11/2012	1.401,00
28/12/2012	1.500,00

## 15. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 34,68% (10,55% em 2012).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 11,21% (10,34% em 2012).

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

## 16. Encargos debitados ao Fundo

	2013		2012	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa Administração	1.125	0,56	1.067	0,57
Consultoria imobiliária	563	0,28	534	0,29
Custódia e auditoria	100	0,05	87	0,04
Taxa de comercialização de imóveis	32	0,02	-	-
Taxa de fiscalização CVM	31	0,01	31	0,02
Demais despesas	32	0,02	28	0,01
<b>Total de despesas administrativas</b>	<b>1.883</b>	<b>0,94</b>	<b>1.747</b>	<b>0,93</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do exercício, no valor de R\$ 201.707 (R\$ 188.695 em 2012).

## 17. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

## 18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## 19. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de escrituração, controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

## 20. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, além das descritas na nota 7.

## 21. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	2013			Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Investimento	2.381	-	-	2.381
Propriedades para Investimento	-	-	226.762	226.762
<b>Total do ativo</b>	<b>2.381</b>	<b>-</b>	<b>226.762</b>	<b>229.143</b>

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativos	2012			Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Investimento	2.085	-	-	2.085
Propriedades para investimento	-	-	188.400	188.400
<b>Total do ativo</b>	<b>2.085</b>	<b>-</b>	<b>188.400</b>	<b>190.485</b>

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

## 22. Riscos associados ao Fundo

### 22.1 Riscos de mercado

#### 22.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

**Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

### **22.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

### **22.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### **22.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

### **22.1.5 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

## 22.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

### 22.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### 22.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

### 22.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria a necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

**Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

- o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

## **22.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

## **23.2.5 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

**Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

### **22.3 Riscos relativos ao Fundo**

#### **22.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **22.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **22.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

**Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

### **22.4 Gerenciamento de riscos**

#### **22.4.1 Risco de Crédito**

A administradora atua com bastante conservadorismo em relação a crédito privado com foco em crédito corporativo e de empresas com capital aberto. Atualmente a parcela destinada para este tipo de operação, nas carteiras dos fundos, é reduzida.

A análise de risco de crédito de títulos privados é realizada internamente numa metodologia *buy-side* da área imobiliária. Antes da tomada de decisão os títulos ainda devem passar pela aprovação da diretoria.

#### **22.4.2 Risco de Liquidez**

A administradora prima por ativos líquidos, de acordo com o princípio de preservação de patrimônio adotado, visando assim agilidade de reposicionamento no mercado em um momento de maior volatilidade.

#### **22.4.3 Risco de Mercado**

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros, nos quais investimos, através do controle de enquadramento legal dos fundos e a precificação dos ativos presentes nas carteiras. Além de elaborar relatórios para gestão, comitês e

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

CNPJ: 11.260.134/0001-68

Administradora: CreditSuisseHedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

área comercial contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress e VaR. Além disso, a área é responsável pela marcação a mercado que consiste em refletir o valor de mercado dos ativos de um fundo de investimento e, desta forma, evitar a transferência de riqueza entre os cotistas. Para tanto, a área de risco possui total autonomia para a avaliação dos preços e taxas de mercado e é responsável pelo desenvolvimento dos modelos de apuração e as ferramentas necessárias no processo.

## 22.4.4 Risco Operacional

Apesar dos processos e serviços serem altamente interligados e supervisionados por pessoas com experiência em mercado financeiro, existe, na CSHG, a área de *Project Support*, responsável pelo mapeamento e fluxograma das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los e minimizar possíveis riscos. Para tanto, eventuais erros operacionais e falhas são detectados imediatamente para que as devidas providências sejam tomadas no mesmo momento.

Com este objetivo, disponibilizamos a todos os nossos colaboradores, em nossa intranet, um Manual de Procedimentos Internos no qual os objetivos e responsabilidades das funções de *Back-Office* e *Front-Office* estão definidos. Além disso, o *Compliance* e a Área de *Project Support* são responsáveis pelo cumprimento das normas, certificando o cumprimento das exigências legais e regulatórias, permitindo que a instituição atue preventivamente em relação a seus riscos operacionais.

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e *reports* relativos à suas atividades e, escalar, imediatamente, para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido que possam impactar as informações a serem reportadas.

Além disso, cada gestor deve identificar os relatórios periódicos relativos à sua área de atuação; supervisionar a produção dos relatórios periódicos, garantindo que não haja erros na elaboração das informações e desenhar procedimentos para registrar e manter seus respectivos arquivos.

## 23. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

LUIZ CARLOS ALTEMARI  
CRC 1SP165617

ANDRE LUIZ DE SANTOS FREITAS  
Diretor Responsável