

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 2013.

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 ano de 2013 terminou, e, em retrospectiva, pode-se destacar a grande correção entre mercados emergentes e desenvolvidos. Os EUA decidiram reduzir os estímulos monetários após sinais de retomada na economia, em especial no mercado de trabalho. No entanto, essa decisão foi apenas o catalisador da “normalização” nos mercados emergentes, e a responsável continua sendo a fragilidade das políticas econômicas de alguns desses países.

Com as taxas de juros artificialmente baixas na maior economia do mundo, mais recursos estiveram à disposição dos investidores, e os mercados emergentes se tornaram atrativos graças aos juros historicamente altos. Porém, essa maior demanda por ativos emergentes também se formou artificialmente e não estruturalmente (leia-se: em decorrência de avanços estruturais na economia). Alguns países aproveitaram o momento para acelerar reformas, como é o caso do México. Outros confiaram apenas no enfraquecimento dos países desenvolvidos como principal atrativo às respectivas economias. Um dos casos emblemáticos é o do Brasil.

Por fim, outros fatos que devem constar da retrospectiva de 2013: a agressiva política econômica japonesa, cujo novo governo formulou medidas para tirar o país da deflação e do baixo crescimento; o começo de um ajuste na política monetária chinesa para restringir o mercado de crédito; sinais de recuperação de economias europeias maduras, como Alemanha e Reino Unido; e os movimentos populares no Brasil inicialmente contra o aumento das tarifas de ônibus nas capitais.

Com relação aos fundos imobiliários, o ambiente econômico de 2013 não foi favorável e o número de ofertas diminuiu, assim como o valor das cotas. Ambos os fatos foram impulsionados pelo aumento na taxa de desconto dos fundos, que subiu com a taxa de juros e tornou os investimentos em renda fixa mais atrativos. Em 2012, as

ofertas de fundos imobiliários totalizaram R\$14,02 bilhões ao passo que em 2013 as ofertas totalizaram R\$10,72 bilhões, segundo o boletim de FIIs da BM&FBOVESPA.

V. Valor de Mercado dos Ativos

Em 31 de dezembro de 2013, 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	185.280	Set-13	150.557	Nov-11	23,1%
Platinum Office	41.482	Set-13	36.698	Nov-11	13,0%
Total	226.762	-	187.255	-	

*Data do último laudo de avaliação disponível.

Os valores de mercado foram baseados em laudos de avaliação emitidos pela Consult Soluções Patrimoniais, nas datas indicadas acima.

VI. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Exercício

Exercício	01.01.2012 a 31.12.2012		01.01.2013 a 31.12.2013	
PL Médio	188.695		201.707	
Encargos	R\$	(%)	R\$	(%)
Taxa Administração	1.067	0,57	1.125	0,56
Serviços de Terceiros	621	0,33	695	0,34
Outras despesas	59	0,03	63	0,03
Total	1.747	0,93	1.883	0,93

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 2013 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	
				Varição do Valor Patrimonial da cota	Rendimentos Auferidos*
30.06.12	188.781.645,75	165.000	1.144,13	17,70%	4,99%
31.12.12	188.754.904,92	165.000	1.143,97	-0,01%	5,36%
30.06.13	188.927.517,05	165.000	1.145,02	0,09%	5,58%
31.12.13	227.517.131,38	165.000	1.378,89	20,43%	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, 31 de março de 2014.

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