

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

Demonstrativo de Fluxo de Caixa Semestral

CSHG JHSF PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	
(CNPJ: 11.260.134/0001-68)	
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)	
(CNPJ: 61.809.182/0001-30)	
Demonstração do fluxo de caixa	
Semestre findo em 30 de junho de 2013	
Em milhares de reais	
<hr/>	
Atividade operacional	
Recebimento de renda de aluguéis	10.275
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	61
Pagamento de consultoria imobiliária	(299)
Pagamento da taxa de administração	(598)
Pagamento de outros gastos operacionais	(70)
Caixa líquido das atividades operacionais	9.369
<hr/>	
Atividade de investimento	
Benfeitorias em imóveis para renda	(96)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(96)
<hr/>	
Atividade de financiamento	
Rendimentos pagos	(9.288)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(9.288)
<hr/>	
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(15)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	2.151
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	2.136

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 primeiro 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 primeiro semestre de 2013 apresentou mudanças no cenário econômico mundial. Nos Estados Unidos a compra de títulos de dívida executada pelo FED através da criação de moeda surtiu efeito na economia, que apresentou pequeno crescimento do PIB no primeiro trimestre. No mês de junho, entretanto, o FED sinalizou o fim da injeção de liquidez na economia em um futuro próximo, porém indefinido, o que mexeu com os mercados e fez com que a curva das Treasuries subisse significativamente. A Zona do Euro, por sua vez, viu sua economia contrair pelo sexto trimestre consecutivo, mesmo com as constantes tentativas do presidente do Banco Central Europeu, juntamente com as principais economias do bloco, de normalizar a crise de dívida e preservar a unidade monetária européia. A economia chinesa já não atinge mais crescimento do PIB anual na casa dos dois dígitos, tendo estabilizado na faixa entre 7% e 8% como no primeiro semestre de 2013, com crescimento anualizado de 7.6%. A desaceleração, mesmo que não seja abrupta, sinaliza aos mercados emergentes que grande parte de suas exportações eventualmente não terá mais a demanda garantida da China, o que pode causar grandes impactos no futuro.

No Brasil o primeiro semestre marcou a inversão do sentido da política monetária praticada pelo Banco Central, que havia diminuído a taxa SELIC de 12.5% em julho de 2011 para 7.25% em outubro de 2012. A meta de inflação, fixada em 4.5%, voltou a ser prioridade quando pressões inflacionárias começaram a surgir em um ambiente de baixo crescimento. Assim, entre abril e junho de 2013, a taxa básica de juros voltou a subir, atingindo patamar de 8% ao ano. O fato da cotação do dólar ter saído de R\$2.05 no início do ano para o nível de R\$2.25 também gera preocupação com relação à inflação de custos, mesmo que suscite discreto otimismo por tornar a indústria local mais competitiva. A economia brasileira, portanto, encontra-se em momento delicado e de grandes contradições, no qual é muito difícil prever qualquer tendência de médio e longo prazo. O relatório Focus do Banco Central estima que o PIB crescerá pouco acima de 2% ao longo de 2013.

Com relação aos fundos imobiliários, o ambiente econômico do primeiro semestre 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 até o dia 28 de junho as ofertas em 2013 totalizavam R\$5,97 bilhões, segundo o boletim de FIs da BM&FBOVESPA.

V. Valor de Mercado dos Ativos

Em 30 de junho de 2013, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo estavam assim representados:

Ativo	Valor de Mercado (R\$ M)	Data*	Avaliação Anterior (R\$ M)	Data	Valorização no Período
Metropolitan Office	150.557	Nov-11	149.850	Jul-10	0,47%
Platinum Office	36.698	Nov-11	36.770	Jul-10	-0,20%
Total	187.255	-	186.620	-	-

*Data do último laudo de avaliação disponível.

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

VI. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Período

Período	01.01.2011 a 31.12.2011		01.01.2012 a 31.12.2012	
PL Médio	162.500		188.695	
Encargos	R\$	(%)	R\$	(%)
Serviços de Terceiros	525	0,32	534	0,29
Taxa Administração	900	0,55	1.067	0,57
Outras despesas	48	0,03	146	0,07
Total	1.473	0,90	1.747	0,93

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

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 primeiro semestre de 2013 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 55,80 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*
31.12.11	160.391.373,94	165.000	972,07	- 1,72%	4,86%
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%

*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, 30 de agosto de 2013.

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