

**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 2011

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 2011 e as respectivas demonstrações do resultado e do fluxo de caixa para o 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 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 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

Ênfase


Novas práticas contábeis

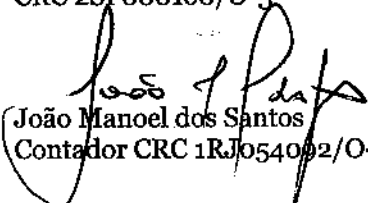
Chamamos a atenção para a Nota 2(h) que menciona a edição da Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Garantia mínima de aluguel

Conforme descrito na Nota 1, o Fundo possui um acordo de garantia mínima de aluguel por um período de 18 meses. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 30 de março de 2012


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

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)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e 2010

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	2011	2.010	Passivo	2011	2.010
Circulante	2.680	2.618	Circulante	1.535	1.603
Disponibilidades	2.680	2.618	Taxa de administração	78	82
Bancos	1	4	Distribuição de rendimentos (Nota 6)	1.337	1.369
Aplicações financeiras	2.679	2.614	IR a recolher sobre distribuição de rendimentos	59	51
Cotas de Fundos de Investimento	2.679	2.614	Custódia	5	5
CSHG Soberano Exc. FICF Referenciado DI	2.679	2.614	Consultoria	39	41
			Outros	17	55
Valores a receber	3	-			
IR a compensar	3	-			
Permanente	159.243	162.328	Patrimônio líquido	160.391	163.343
Imóveis para renda	159.243	162.328	Cotas integralizadas	165.160	165.160
Edificações	148.084	148.084	Lucros acumulados	14.288	1.172
Terrenos	14.758	14.758	(-) Distribuição de rendimentos	(19.057)	(2.989)
(-) Depreciação acumulada	(3.599)	(514)			
Total do ativo	161.926	164.946	Total do passivo	161.926	164.946

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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 de Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e
Período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2010
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Receitas	17.378	3.235
Receitas de locação de imóveis	17.378	3.235
Custos dos imóveis locados	(3.085)	(514)
Despesas de depreciação	(3.085)	(514)
Lucro Bruto	14.293	2.721
Resultado da atividade imobiliária	14.293	2.721
Receitas (Despesas) operacionais	(1.177)	(1.549)
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro	237	859
Período de distribuição	-	83
Período de funcionamento do Fundo	237	776
Outras receitas	59	-
Despesas administrativas (Nota 9)	(573)	(2.248)
Período de distribuição	-	(2.079)
Período de funcionamento do Fundo	(573)	(169)
Taxa de administração (Nota 8)	(900)	(160)
Lucro líquido do exercício/período	13.116	1.172
Quantidade de cotas	165.000	165.000
Lucro líquido por cota - R\$	79,4909	7,1030

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e
Período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2010
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	2011	2010
Atividade operacional		
Recebimento de clientes - aluguéis	17.378	3.235
Rendimentos recebidos de aplicações em cotas de fundos de investimento - período de distribuição	-	776
Rendimentos recebidos de aplicações em cotas de fundos de investimento - período de funcionamento	237	83
Despesas administrativas	(558)	(2.147)
Período de distribuição	-	(2.079)
Período de funcionamento do fundo	(558)	(68)
Pagamento da taxa de administração	(904)	(78)
Caixa líquido das atividades operacionais	16.153	1.869
Atividade de investimento		
Aquisição de imóveis para renda (Nota 4)	0	(162.842)
Caixa líquido das atividades de investimentos	-	(162.842)
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas	-	165.160
Recolhimento IR retido na fonte sobre rendimentos	(754)	-
Rendimentos pagos líquidos de IR	(15.337)	(1.569)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(16.091)	163.591
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	62	2.618
Caixa líquido das atividades operacionais no início do período	2.618	-
Caixa líquido das atividades operacionais no final do período	2.680	2.618
Reconciliação do lucro líquido com o fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do período	13.116	1.172
Depreciação	3.085	514
Redução (aumento) de ativo circulante	(3)	-
Aumento (redução) de passivo circulante	(45)	183
Caixa líquido das atividades operacionais	16.153	1.869

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG JHSF Primes 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)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O CSHG JHSF Primes Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (159-7), 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.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos e tem por objetivo a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados e outros ativos de acordo com a política de investimentos 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.

O Fundo foi constituído em 11 de novembro de 2009. A CVM concedeu ao Fundo autorização para distribuição de cotas da primeira emissão em 22 de setembro de 2010, encerrada em 07 de outubro de 2010, após distribuição das 165.000 cotas previstas. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo em 26 de outubro de 2010.

O Fundo possui um acordo de Garantia Mínima de Aluguel onde a vendedora dos imóveis garante complemento de aluguel de modo a assegurar que a receita mínima com imóveis Metropolitan e Platinum Offices para o Fundo seja de R\$ 1.450 ao mês, pelo período de 18 meses contados da data de aquisição dos imóveis, ocorrida em 26 de outubro de 2010. A vendedora dos imóveis pagou ao Fundo o valor de R\$ 1.274 no exercício que encontra-se apresentado na rubrica "receitas de locação de imóveis".

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo que a última negociação ocorreu em 28 de dezembro de 2011, realizada com valor de cota de R\$ 1.100,00 (2010 - R\$ 1.085,00).

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nas Instruções nº 206 e 472 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM no. 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 5.

CSHG JHSF Primes 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)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em dezembro de 2011 e 2010.**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência.

(b) Caixa e equivalentes de caixa

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

(c) Aplicações financeiras (circulante)

São demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

(d) Ativo circulante

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

(e) Ativo permanente - imóveis para renda

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) são avaliadas pelo custo, deduzido por depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida útil econômica do bem.

(f) Avaliação do valor recuperável dos ativos de natureza imobiliária

A administração avalia regularmente o valor recuperável desses investimentos comparados aos seus respectivos valores contábeis, sendo que em 31 de dezembro de 2011 não foi identificada necessidade de reconhecimento de qualquer provisão para perdas em decorrência desta avaliação.

(g) Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

CSHG JHSF Primes 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)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(h) Novas práticas contábeis

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM editou em 29 de dezembro de 2011 a Instrução CVM nº 516 que dispõe sobre os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas, apropriação de despesas e evidenciação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários – FII, previstos nas normas contábeis aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas na Instrução CVM nº 516.

O objetivo desta nova Instrução reflete o esforço que a CVM desenvolve no sentido de consolidar as normas e procedimentos contábeis e a padronização das demonstrações financeiras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Este esforço da CVM foi iniciado com a implementação do Plano COFI e com o compromisso assumido pela CVM da adoção de práticas contábeis alinhadas com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standard Board - (IASB).

As principais alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 516, que produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2012 são:

- Classificação dos imóveis quanto ao reconhecimento, classificação e mensuração

Reconhecimento	Classificação	Mensuração
Propriedade para Investimento	Ativo não circulante	Valor justo
Imóveis para Venda	Ativo circulante	O menor valor entre valor de custo ou valor realizável líquido

- Os ganhos ou as perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do período;
- Substituição da exigência do balancete semestral pela demonstração dos fluxos de caixa do período por ocasião da divulgação de informações periódicas do Fundo;
- O registro de *impairment* de ativos financeiros avaliados pelo custo amortizado deve ser feito considerando as perdas esperadas;
- As Demonstrações Financeiras passam a ser compostas pelos seguintes documentos:

CSHG JHSF Primes 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)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- I – Balanço Patrimonial do Final do Período;
- II – Demonstração do Resultado do Período;
- III – Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período;
- IV – Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período.

Os ajustes decorrentes da adoção dos novos critérios e seus impactos no patrimônio líquido do fundo, notadamente quanto à classificação e mensuração das propriedades para investimento, estão sendo apuradas pela administração. Não obstante, a primeira avaliação resultou no incremento de 17% em relação ao valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2011, passando o valor patrimonial (não auditado) da cota para R\$ 1.142,10 em 31 de janeiro de 2012.

3 Aplicações financeiras

3.1 Ativo circulante

O Fundo aplica em cotas do fundo CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI, administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. que investe prioritariamente em cotas do CSHG Soberano Master Fundo de Investimento Referenciado DI, sendo sua carteira em 31 de dezembro de 2011 composta, essencialmente, por operações compromissadas e títulos públicos.

De acordo com a política de investimentos do fundo e artigo 46 da Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras, foram aplicadas em cotas de fundos de investimento financeiro, durante o período de distribuição de cotas e enquanto não foram investidas nos ativos imobiliários objeto do Fundo.

4 Ativo permanente - imóveis para renda

O Fundo adquiriu, em 26 de outubro de 2010, o Edifício Metropolitan Office, situado na Rua Amauri, 255, Jardim Paulista, na Capital do Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 123.651 mais custos relacionados e o Edifício Platinum Office, situado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Paulista, na Capital do Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 35.038 mais custos relacionados.

Em 31 de dezembro de 2011, os valores contábeis e de mercado dos referidos empreendimentos estavam assim representados:

CSHG JHSF Primes 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)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Imóvel	Valor de mercado	Custo aquisição	Terrenos	Edificações	Depreciação	Total contábil 2011	2010
Edifício Metropolitan Office	150.557	126.886	11.490	115.397	(2.804)	124.082	126.485
Edifício Platinum Office	36.698	35.956	3.269	32.687	(795)	35.161	35.843
Total	187.255	162.842	14.759	148.084	(3.599)	159.243	162.328

Os valores de mercado dos referidos imóveis foram baseados em Laudo de Avaliação preparado pela empresa Colliers International, com data-base novembro/2011.

A depreciação foi calculada às taxas compatíveis com a vida economicamente útil dos bens, conforme constante nos laudos de avaliação dos imóveis, emitidos por consultores especializados independentes, as quais estão descritas abaixo:

	Vida útil – anos	Taxa de depreciação – ao ano
Edifício Metropolitan Office	48	2,0833%
Edifício Platinum Office	48	2,0833%

Os empreendimentos nos quais o fundo possui imóveis encontram-se globalmente segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Riscos nomeados

COBERTURAS

Limite Máximo Coberto

Cobertura básica - incêndio, raio e explosão de qualquer natureza	115.000
Danos elétricos	4.000
Perda / pagamento de aluguel - período de 12 meses	11.300
Roubo / furto qualificado de bens	150
Tumultos (com atos dolosos)	50
Vendaval; furacão; ciclone; fumaça	300
Quebra de vidros (sem quebra espontânea)	70
Equipamentos eletrônicos (sem roubo)	150
Vazamento de sprinklers	300
Responsabilidade Civil	

CSHG JHSF Primes 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)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

COBERTURAS	Limite Máximo Coberto
Danos morais	20% da IS básica
Responsabilidade civil profissional	2.000
Condomínio, proprietários e locatários de imóveis	2.000
Guarda de veículos de terceiros - incêndio / roubo e / ou furto	500

5 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 165.000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 972,07 (2010 – R\$ 989,96).

Em relação à primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 22/09/2010, correspondente a 165.000 cotas, estas foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário 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.

Movimentação do patrimônio nos exercícios

	2011	2010
Saldo Inicial	163.343	-
Integralização de cotas	-	165.160
Lucro líquido do exercício	13.116	1.172
Ajuste de distribuição de rendimentos	(30)	
Distribuição de rendimentos (Nota 6)	(16.038)	(2.989)
Saldo em 31 de dezembro	160.391	163.343

6 Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Foram pagos no exercício rendimentos no montante de R\$ 16.071, abaixo demonstrados:

CSHG JHSF Primes 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)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Distribuição de Rendimentos	2011	2010
Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais	16.153	1.869
Ajustes aos fluxo de caixa - despesas de constituição do fundo	-	2.079
Rendimentos financeiros durante distribuição de cotas	-	(776)
Base de cálculo	16.153	3.172
Resultado mínimo a distribuir - 95%	15.346	3.012
Rendimentos apropriados no exercício	16.038	2.989
Pagamento no exercício		
Rendimentos referentes ao período anterior	1.369	
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	16.038	2.989
Total pago no exercício	16.071	1.620
Saldo de rendimentos do período a distribuir (1)	1.337	1.369

(1) O rendimento a distribuir de R\$ 1.337 foi registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2011 e distribuído em janeiro de 2012. O rendimento a distribuir de R\$ 1.369 foi registrado no patrimônio líquido do fundo em dezembro de 2010 e distribuído em janeiro de 2011.

Durante o exercício de 2011 o Fundo realizou o pagamento de rendimentos que somaram R\$ 97,40 (2010 - R\$ 10,00) por cota.

7 Rentabilidade

O montante dos rendimentos apropriados no exercício de 2011 é equivalente a uma rentabilidade de 9,82% (2010 - 1,83%) sobre o patrimônio líquido inicial.

8 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na BM&FBOVESPA, a razão de 0,5% ao ano e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente.

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 900 (2010 - R\$160) a título de taxa de administração.

CSHG JHSF Primes 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)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

9 Despesas administrativas

(i) referem-se a despesas relacionadas à estruturação e constituição do Fundo, não consideradas no cálculo dos rendimentos a distribuir, sendo:

	2010
Registro de Ata de Diretoria que deliberou sobre a constituição do Fundo	10
Taxa de Fiscalização da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 1ª emissão da CVM	83
Taxa de Análise e de registro do Fundo na BM&FBOVESPA	8
Comissão de estruturação e colocação de cotas	1.843
Anúncios e publicações	25
Consultoria Jurídica	46
Avaliação de ativos	64
Outras	-
Total despesas	2.079

(ii) despesas operacionais relacionadas à manutenção do Fundo:

	2011	2010
Custódia e Auditoria	74	34
Taxa de Fiscalização CVM	30	-
Consultoria Imobiliária(*)	449	80
Consultoria Jurídica	3	-
Condomínio	3	-
Anuidade Bovespa	13	-
Outras despesas	1	55
Total de despesas	573	169

(*) Conforme contrato firmado com a Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços ("CAES"), empresa integrante do grupo JHSF, considerando remuneração de consultoria imobiliária calculada mensalmente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na BM&FBOVESPA, a razão de 0,25% ao ano e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente.

10 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, parcialmente compensáveis

CSHG JHSF Primes 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)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em dezembro de 2011 e 2010.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3o. da Lei no. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham mais de 50 cotistas pessoas físicas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei no. 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

11 Demandas judiciais

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

12 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

JOSÉ RUBENS BACHIEGA
CRC 1SP158626

ANDRE LUIZ DE SANTOS FREITAS
Diretor Responsável