

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.)

Relatório de Administração

I. Negócios Realizados no Semestre

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\$ 123.651.428 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\$ 35.038,752 mais custos relacionados.

II. 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 manterá a busca por novas possibilidades de ampliação de seu patrimônio.

III. Conjuntura Econômica e Perspectivas

A diferença na velocidade de recuperação econômica de países desenvolvidos e emergentes está trazendo importantes consequências para os mercados nacional e internacional. Com os problemas estruturais enfrentados pelos mercados imobiliários e bancários, os países desenvolvidos enfrentam um reaquecimento lento e gradual. As altas taxas de desemprego e a baixíssima inflação, que chega a não se manifestar em alguns desses países, têm mantido as taxas de juros desses países extremamente baixas. Mesmo o uso de políticas monetárias agressivas, como os pacotes expansionistas dos Estados Unidos, não foram capazes de mudar tal situação de forma significativa. Na contramão, o crescimento econômico mais acelerado nos países emergentes acarretaram alta em seus níveis de inflação, o que pressiona taxas de juros para cima e torna o investimento nesses países muito atrativo para estrangeiros.

Nesse cenário, a expectativa quanto ao Brasil é de que a taxa de juros continue subindo, pressionada pela alta inflação. Essa deve permanecer em um patamar alto no próximo ano, agravado pelo alto preço das commodities e pelo enfraquecimento do dólar. A disparidade entre a taxa de juros brasileira e a internacional causa grande atração de capital estrangeiro, valorizando o real. Dessa forma, espera-se que a intervenção cambial que vem sendo utilizada desde o começo de 2010, como forma de evitar uma maior apreciação do real, seja mantida no curto prazo.

Com relação ao setor imobiliário brasileiro, as expectativas são de crescimento. O aquecimento da economia e o otimismo com relação às Olimpíadas e à Copa do Mundo têm impulsionado o mercado, e não se espera que a alta da taxa de juros seja suficiente para tornar os investimentos imobiliários pouco atrativos. Além disso, por serem de longo prazo e possuírem uma atrativa relação de risco / retorno, mostram-se uma alternativa bastante interessante a investimentos de renda fixa no Brasil, onde o setor não foi tão afetado como se viu em países desenvolvidos durante a crise. Tais fatos atraem tanto investidores nacionais como internacionais para o setor.

IV. Valor de Mercado dos Ativos

Em 31 de dezembro de 2010, 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	(Des)Valorização
--------------	---------------------------------	--------------	-----------------------------------	-------------	-------------------------

no Período

Metropolitan Office	149.850	jul/10	-	-	-
Platinum Office	36.770	jul/10	-	-	-
Total	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.

V. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Período

Período	23.09.2010 a 31.12.2010	
PL Médio	153.810.954	
Encargos	R\$	(%)
Serviços de Terceiros	224.467,65	0,15
Taxa Administração	160.359,33	0,10
Outras despesas	180.697,16	0,12
Depreciação	514.179,42	0,33
Total	1.079.703,56	0,70

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

VI. 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 2010 o Fundo realizou pagamentos de rendimentos que somaram R\$ 18,30 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% sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo mensalmente, tem direito a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos.

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 distribuídos*
31.12.10	163.343.022,96	165.000	989,96	-	1,83%

*Rentabilidade considerando rendimentos distribuídos no semestre sobre o valor de emissão da cota na data da primeira integralização, de R\$ 1.000,00 (23 de setembro de 2010).

VII. 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 2011.

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Administradora do CSHG Brasil Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Diretor Responsável: André Luiz de Santos Freitas

Contador Responsável: Jose Rubens Bachiega CRC 1SP 158626