

**CSHG JHSF Prime Offices –  
Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII  
Demonstrações Financeiras**  
Relatório dos auditores independentes  
sobre as demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2010



## **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 2010 e as respectivas demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2010, assim como o resumo das principais práticas 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

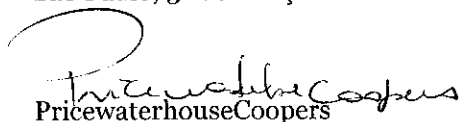
### Opinião

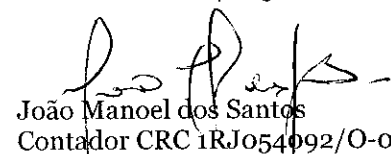
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2010, o resultado das operações e os fluxos de caixa do período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2010, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

### Outros assuntos

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, 31 de março de 2011

  
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)

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010**

Em milhares de reais

<u>Ativo</u>	<u>2.010</u>	<u>Passivo</u>	<u>2.010</u>
<b>Circulante</b>	<b>2.618</b>	<b>Circulante</b>	<b>1.603</b>
Disponibilidades	2.618	Taxa de administração	82
Bancos	4	Distribuição de rendimentos (Nota 6)	1.369
		IR a recolher sobre distribuição de rendimentos	51
		Outros	101
<b>Aplicações financeiras</b>	<b>2.614</b>		
Cotas de Fundos de Investimento	2.614		
CSHG Soberano Exc. FICFI Referenciado DI	2.614		
		<b>Patrimônio líquido</b>	<b>163.343</b>
<b>Permanente</b>	<b>162.328</b>	Cotas integralizadas	165.160
Imóveis para renda	162.842	Lucros acumulados	1.172
(-) Depreciação acumulada	(514)	(-) Distribuição de rendimentos	(2.989)
<b>Total do ativo</b>	<b>164.946</b>	<b>Total do passivo</b>	<b>164.946</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)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

**Demonstração de Resultado****Período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2010****Em milhares de reais**

<b>Receitas</b>	<b>3.235</b>
Receitas de locação de imóveis	3.235
<b>Custos dos imóveis locados</b>	<b>(514)</b>
Despesas de depreciação	(514)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>2.721</b>
<b>Resultado da atividade imobiliária</b>	<b>2.721</b>
<b>Receitas (Despesas) operacionais</b>	<b>(1.549)</b>
Receita de aplicações em fundos de investimento financeiro	859
Período de distribuição	83
Período de funcionamento do fundo	776
Despesas administrativas (Nota 9)	(2.248)
Despesas de constituição do fundo	(2.079)
Despesas operacionais	(169)
Taxa de administração (Nota 8)	(160)
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>1.172</b>
<b>Quantidade de cotas</b>	<b>165.000</b>
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>	<b>7,1030</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)

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

**Demonstração do fluxo de caixa**

Período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2010

Em milhares de reais

**Atividade operacional**

Recebimento de clientes - aluguéis	3.235
Rendimentos recebidos de aplicações financeiras - período de distribuição	776
Rendimentos recebidos de aplicações financeiras - período de funcionamento	83
Despesas administrativas	(2.147)
Pagamento de despesas constituição do fundo	(2.079)
Pagamento de despesas operacionais do fundo	(68)
Pagamento da taxa de administração	(78)

**Caixa líquido das atividades operacionais****1.869****Atividade de investimento**

Aquisição de imóveis para renda (Nota 4)	(162.842)
--	-----------

**Caixa líquido das atividades de investimentos****(162.842)****Atividade de financiamento**

Integralização de cotas	165.160
Rendimentos pagos, líquidos de IR a recolher	(1.569)

**Caixa líquido das atividades de financiamento****163.591****Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa****2.618**

Caixa líquido das atividades operacionais no início do período

-

Caixa líquido das atividades operacionais no final do período

2.618

**Reconciliação do lucro líquido com o fluxo de caixa das atividades operacionais**

Lucro líquido do período	1.172
Depreciação	514
Aumento de outras obrigações	183

**Caixa líquido das atividades operacionais****1.869**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# **CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII** (Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2010.**

Em milhares de reais

---

## **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 a distribuição de cotas da primeira emissão em 22 de setembro de 2010, sendo 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 os 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. A vendedora dos imóveis pagou ao Fundo o valor de R\$ 653 no período.

## **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. As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas considerando-se o período desde a data da primeira integralização de cotas do fundo.

### **(a) Apuração do resultado**

É apurado pelo regime contábil de competência e considera os gastos incorridos com a colocação de cotas do fundo (Nota 9).

**CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2010.

Em milhares de reais

---

**(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**

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 2010 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.

**3 Aplicações financeiras**

**3.1 Ativo circulante**

**CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2010.

Em milhares de reais

---

Desde 23 de setembro de 2010, 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 2010 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 investidos 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 2010, os valores contábeis e de mercado dos referidos empreendimentos estavam assim representados:

Imóvel	Valor de mercado	Custo de aquisição	Terrenos	Edificações	Depreciação	Total contábil 2010
Edifício Metropolitan Office	149.850	126.886	11.468	115.418	(401)	126.485
Edifício Platinum Office	36.770	35.956	3.263	32.693	(113)	35.843
	<b>186.620</b>	<b>162.842</b>	<b>14.731</b>	<b>148.111</b>	<b>(514)</b>	<b>162.328</b>

Os valores de mercado dos referidos imóveis foram baseados em Laudo de Avaliação preparado pela empresa Colliers International, assinados por Paula Casarini em julho/2010.

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
Metropolitan Office	48	2,0833%
Platinum Office	48	2,0833%

**CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2010.

Em milhares de reais

---

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

**Riscos nomeados**

<b>COBERTURAS</b>	<b>Limite Máximo Coberto</b>
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**

<b>COBERTURAS</b>	<b>Limite Máximo Coberto</b>
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\$ 0,9899.

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, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 165.160, entre 23/09/2010 e 06/10/2010.

**Movimentação do patrimônio líquido no período**

	<b>2010</b>
Saldo Inicial	-
Integralização de cotas	165.160
Lucro líquido do período	1.172
Distribuição de rendimentos (Nota 6)	<u>(2.989)</u>

**CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2010.

Em milhares de reais

---

Saldo em 31 de dezembro 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 período rendimentos no montante de R\$ 1.650, abaixo demonstrados:

### Distribuição de Rendimentos

	<b>2010</b>
Base cálculo - caixa líquido das atividades operacionais	1.869
Ajustes ao fluxo de caixa - despesas de constituição do fundo	2079
Rendimentos financeiros durante distribuição de cotas	(776)
Base de cálculo	3.172
Resultado mínimo a distribuir - 95%	3.012
Rendimentos apropriados no período	2.989

### Pagamento no período

Rendimentos referentes ao resultado auferido no período	2.989
Total pago no período	1.620
Saldo de rendimentos do período a distribuir (1)	1.369

(1) 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 período de 23 de setembro a 31 de dezembro de 2010 o Fundo efetuou o pagamento de rendimentos que somaram R\$ 10 por cota.

## 7 Rentabilidade

O montante dos rendimentos apropriados no período é equivalente a uma rentabilidade de 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, à razão de 0,5% ao ano e paga mensalmente até o

**CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
**Em 31 de dezembro de 2010.**

Em milhares de reais

---

quinto dia útil do mês subsequente.

Até 30/11/2010 a taxa era cobrada a razão de 0,5% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, enquanto o Fundo não possuía valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&FBOVESPA.

No período foi apropriada a importância de R\$ 160 a título de taxa de administração, calculada desde o início de funcionamento do Fundo, em 26 de outubro de 2010.

## **9 Despesas administrativas**

Referem-se a:

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

	<b>R\$</b>
Registro da 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)	1.843
Anúncios e publicações	25
Consultoria Jurídica	46
Avaliação de ativos	64
<b>Total de despesas</b>	<b>2079</b>

(ii) despesas operacionais relacionadas à manutenção do Fundo:

	<b>R\$</b>
Custódia e auditoria	34
Consultoria	80
Outras despesas	55
<b>Total de despesas</b>	<b>169</b>

(1) Conforme contrato firmado pelo Fundo com a Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A. para distribuição de cotas, considerando Comissão de Colocação de 1,5% (um e meio por cento) incidentes sobre o valor total das cotas da Oferta.

## **10 Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda,

**CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**  
Em 31 de dezembro de 2010.

Em milhares de reais

---

que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis 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.

**13 Outras informações**

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo que a primeira negociação foi realizada em 01/12/2010. A última negociação ocorrida no período foi em 30/12/2010, pelo valor unitário de R\$ 1,085.

JOSÉ RUBENS BACHIEGA  
CRC 1SP158626

ANDRE LUIZ DE SANTOS FREITAS  
Diretor Responsável