

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.)

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: 60.809.182/0001-30)	
Demonstração do fluxo de caixa	
Semestre findo em 30 de junho de 2012	
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas	
<hr/>	
Atividade operacional	
Recebimento de aluguéis	9.365
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	104
Pagamento de taxas condominiais	(38)
Pagamento de tributos	(3)
Pagamento da taxa de administração	(487)
Pagamento de outros gastos operacionais	(80)
Pagamento de consultoria imobiliária	(244)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.618
<hr/>	
Atividade de investimento	
Benfeitorias em imóveis para renda	(699)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(699)
<hr/>	
Atividade de financiamento	
Rendimentos pagos	(8.112)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.112)
<hr/>	
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(193)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	2.680
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	2.487

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. 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 “Portfólio Alvo”, de acordo com a “Estratégia de Investimento” do Fundo. O Portfólio Alvo é 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. Emissão de Cotas

O Fundo realizou 01 emissão de cotas desde seu início, totalizando 165.000 cotas. A emissão teve registro de distribuição pública junto à CVM em 22/09/2010 e foi integralizada em sua totalidade.

III. Negócios Realizados no Semestre

O Fundo não realizou negócios no primeiro semestre de 2012.

IV. 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.

V. Conjuntura Econômica e Perspectivas

Ao se analisar a conjuntura internacional, mais especificamente a situação da Zona do Euro, que apresentou queda do Produto Interno Bruto entre abril e junho de 2012, além de um crescimento nulo no primeiro trimestre, observa-se uma tendência à recessão no bloco econômico. Essa situação é influenciada principalmente pelas economias da Grécia e de Portugal. O cenário se agrava com as preocupações inerentes à Itália, que apresentou a quarta queda consecutiva do PIB e à Espanha, com crescimento negativo. Apesar das tentativas do Banco Central Europeu em acalmar o mercado, de que a autoridade monetária se comprometerá a comprar títulos de dívida dos países em situação alarmante, há condições para que essa política ocorra – planos de austeridade. Na Grécia, defende-se uma política de corte de gastos. Ainda não se sabe, porém, se essa será suficiente para reverter o cenário de recessão da economia grega.

Com relação ao Brasil, observou-se um impacto direto da desaceleração do crescimento da China, maior parceiro comercial do país. Esse recuo da demanda externa, além de fatores internos, fez com que o mercado revisasse a projeção do crescimento do PIB brasileiro em 2012. Outro fator relevante referente à situação econômica do Brasil é o atual patamar da taxa básica de juros, que é o menor histórico e com espaço para redução até o final deste ano. A diminuição da Selic estimula os empreendimentos da economia real, que ficam mais atrativos.

O momento é, portanto, adequado para melhorar a infraestrutura do Brasil, levando em consideração a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016. As medidas dos setores público e privado de investimentos em infraestrutura, a queda da taxa básica de juros e o aumento de crédito na economia contribuem para aquecer o mercado imobiliário. A tendência de crescimento do mercado de Fundos Imobiliários no Brasil, observada nos últimos anos, deve ser mantida por ser alternativa de investimento de relação risco/retorno atrativa e com crescimento consistente da liquidez das cotas daqueles fundos negociados no mercado secundário.

VI. Valor de Mercado dos Ativos

Em 30 de junho de 2012, 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.

VII. Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Período

Período	23.09.2010 a 31.12.2010		01.01.2011 a 31.12.2011	
PL Médio	153.810.954		162.499.771	
Encargos	R\$	(%)	R\$	(%)
Serviços de Terceiros	224.468	0,15	525.360	0,32
Taxa Administração	160.359	0,10	899.488	0,55
Outras despesas	180.697	0,12	47.923	0,03
Depreciação	514.179	0,33	3.085.076	1,90
Total	1.079.704	0,70	4.557.847	2,80

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

VIII. 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 2012 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 49,90 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*
31.12.10	163.343.022,96	165.000	989,96	-	1,83%
30.06.11	163.202.160,85	165.000	989,10	- 0,09%	4,86%
30.12.11	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%

*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).

IX. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Cotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 29 de agosto de 2012.

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: Jose Rubens Bachiega CRC 1SP 158626