

# **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”, 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 segundo 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**

O ano de 2012 representou mais um período de incerteza no cenário econômico mundial, com recessão na problemática Zona do Euro (redução do PIB), leve desaceleração na China apesar do crescimento expressivo e continuação da gradual retomada dos Estados Unidos após a recessão de 2008/09. Não faltam desafios econômicos para cada um desses blocos superarem nos próximos anos, mas após o crescimento global mais baixo desde 2009 espera-se que em 2013 o mundo apresente sinais de recuperação, com números mais convincentes. O mercado projeta para o próximo ano uma recuperação maior que em 2012, que contempla a saída da área do euro da recessão, o maior crescimento do PIB global, atrelado ao desempenho dos emergentes, e a estabilização da economia americana, que crescerá mais lentamente devido ao abismo fiscal e à baixa expansão do consumo.

Em relação à economia brasileira, 2012 foi o ano da intervenção governamental na economia. A agenda para estimular o crescimento adotada pelo governo e pelo Banco Central levou o juro básico da economia para o nível mais baixo da história do país: 7,25% ao ano. Economistas divergem em relação à manutenção da taxa no patamar mais baixo, principalmente por conta da pressão inflacionária que aos poucos aparece traduzida no IPCA e IGP-M, calculados mensalmente. Além da expansão monetária, que deveria estimular o consumo, concessão de crédito e investimento privado, o governo também reduziu os spreads bancários, anunciou desoneração da folha de pagamento de diversos setores, com destaque para o setor elétrico, e adotou medidas fiscais como IPI mais baixos para carros, linha branca e móveis. Tamanho esforço, entretanto, ainda não causou grandes impactos no crescimento do PIB, que fechou 2012 com alta de apenas 0.9% em relação a 2011 quando também não houve um grande desempenho (2.7%). O grande gargalo da economia brasileira, segundo especialistas, é o fato do investimento não ter crescido na proporção que o governo esperava. Desta forma, a projeção do Mercado de

crescimento do PIB próximo de 4% em 2013 depende muito do investimento privado e por consequência da confiança dos empresários.

A menor taxa de juros da história combinada com as medidas para expandir o crédito beneficiaram amplamente o mercado imobiliário brasileiro em 2012. Os fundos imobiliários apresentaram aumento significativo do número de ofertas e da liquidez no mercado secundário consolidando-se como uma alternativa de investimento – com relação de risco e retorno atrativa - à renda fixa, que deixou de ser atrativa com as consecutivas quedas na SELIC. Considerando a baixa expansão do PIB do país de 0.9% em um ano tão positivo para o setor, acreditamos que ainda há potencial de expansão para o setor em 2013.

## VI. Valor de Mercado dos Ativos

Em 31 de dezembro 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%
<b>Total</b>	<b>187.255</b>	<b>-</b>	<b>186.620</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*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	01.01.2011 a 31.12.2011		01.01.2012 a 31.12.2012	
PL Médio	162.500		188.695	
<b>Encargos</b>	<b>R\$</b>	<b>(%)</b>	<b>R\$</b>	<b>(%)</b>
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
Depreciação	3.085	1,90	-	-
<b>Total</b>	<b>4.558</b>	<b>2,80</b>	<b>1.747</b>	<b>0,93</b>

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 segundo semestre de 2012 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 53,60 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*
<b>30.06.11</b>	163.202.160,85	165.000	989,10	- 0,09%	4,86%
<b>30.12.11</b>	160.391.373,94	165.000	972,07	- 1,72%	4,86%
<b>30.06.12</b>	188.781.645,75	165.000	1.144,13	17,70%	4,99%
<b>31.12.12</b>	188.754.904,92	165.000	1.143,97	-0,01%	5,63%

\*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, 28 de março 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 1SP 165617