



PBFD#6794

REGULAMENTO

## REGULAMENTO DO CSHG JHSF PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

### DO FUNDO

**Artigo 1º** - O CSHG JHSF PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º – O **FUNDO** terá como cotistas pessoas físicas e jurídicas em geral, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo 2º – O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

### DO OBJETO DO FUNDO

**Artigo 2º** - O **FUNDO** tem por objeto o investimento preponderante na aquisição de (i) empreendimentos imobiliários prontos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente os imóveis do “Portfolio Alvo”, de acordo com a “Estratégia de Investimento” (Anexo I deste Regulamento); (ii) a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados, de acordo com os critérios de elegibilidade constante do Anexo II ao Regulamento do **FUNDO** (“Critérios de Elegibilidade”) e (iii) 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 à política de investimentos do **FUNDO**.

### DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 3º** - O **FUNDO** é administrado e tem sua carteira gerida pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

**Artigo 4º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para administrar e gerir o **FUNDO**, inclusive para realizar, em conjunto com o Consultor Imobiliário e mediante sua



aprovação, todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao objeto do **FUNDO**, bem como adquirir, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive no que se refere a ações, recursos e exceções. A **ADMINISTRADORA** tem, ainda, amplos e gerais poderes para, isoladamente, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas por assembléia geral de cotistas e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - Eventuais alienações dos imóveis pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** deverão ser previamente aprovadas pelo Consultor Imobiliário e pela Assembléia Geral de cotistas do **FUNDO** e serão efetivadas diretamente pela **ADMINISTRADORA**, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os § 1º e 2º do art. 7º da Lei nº 8.668, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Os poderes constantes deste Artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** e ao Consultor Imobiliário pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição de cotas que encaminhar à **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** e o Consultor Imobiliário deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos empreendimentos imobiliários adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento.

Parágrafo 5º - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA**, às expensas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472:

- I. Poderá contratar entidade autorizada a promover a Distribuição de cotas do **FUNDO**, e;
- II. Contratará o Consultor Imobiliário, nos termos do Artigo 16 deste Regulamento.

MICROFILMADO  
SOB Nº

0001433987

9º OFICIAL DE REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CARITAL - SP

Parágrafo 6º - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA**, com a anuência do Consultor Imobiliário e sob responsabilidade deste último, contratará, às expensas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472, empresas de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do FII para (i) a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos, etc.; e (ii) empresa responsável pela exploração do estacionamento dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - Ressalvados aqueles previstos na alínea II do Parágrafo 5º e o Parágrafo 6º acima, os demais serviços a que se refere este artigo podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções.

Parágrafo 8º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** poderá a seu exclusivo critério contratar terceiro autorizado pela CVM à prestação de serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, sem necessidade de realização de assembléia de cotistas ou consulta formal, desde que tal prestador seja integrante do grupo da **ADMINISTRADORA**, especialmente a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO ASSET MANAGEMENT S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de administradora de recursos de terceiros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.328.632/0001-12.

Parágrafo 9º - Todos os negócios imobiliários a serem realizados pelo **FUNDO**, incluindo-se a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados, bem como a locação e/ou arrendamento desses imóveis deverão ser negociados ou no mínimo aprovados previamente pelo Consultor Imobiliário e ratificados pela **ADMINISTRADORA**, sob pena de nulidade, sendo certo que somente a Assembléia Geral de cotistas poderá eventualmente rever as decisões do Consultor Imobiliário acerca da gestão dos negócios imobiliários do **FUNDO** mediante deliberação de 2/3 (dois terços) das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 10º - Conforme disposto no Parágrafo 4º, Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, os terceiros contratados para prestar serviços para o **FUNDO** poderão pertencer ao mesmo grupo econômico da **ADMINISTRADORA** ou do Consultor Imobiliário devendo, entretanto, ser contratados em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o **FUNDO** contrataria com terceiros.



2

## DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS



**Artigo 5º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos que vise proporcionar ao cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO**, com a prévia e expressa anuência do Consultor Imobiliário, (i) na aquisição de empreendimentos imobiliários comerciais prontos e devidamente construídos, inclusive bens e direitos a eles relacionados, inclusive mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, notadamente os imóveis do "**Portfólio Alvo**", que atendam à "**Estratégia de Investimento**" constantes do Anexo I deste regulamento; (ii) a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e bens e direitos a eles relacionados, de acordo com os critérios de elegibilidade constante do Anexo II do Regulamento do Fundo ("Critérios de Elegibilidade"), e (iii) outros ativos de acordo com a política de investimentos do Fundo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo, observado ainda o disposto no Parágrafo 4º do Artigo 4º acima descrito.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, em conjunto com o Consultor Imobiliário, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à gestão e manutenção dos imóveis referentes aos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;
- II. Adquirir os empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO** de acordo com a estratégia estabelecida no Anexo I do presente Regulamento, denominada "Estratégia de Investimento"; e
- III. Adquirir os empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO** de acordo com os Critérios de Elegibilidade estabelecido no Anexo II do presente Regulamento.



Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, observado que a exposição do **FUNDO** será de, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** deverá disponibilizar aos cotistas do **FUNDO**, em sua sede, um laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação") para cada empreendimento imobiliário ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo **FUNDO**, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e deverá observar as normas e metodologias da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os critérios descritos no **ANEXO I** ao presente Regulamento.

Parágrafo 5º - A **ADMINISTRADORA** poderá, mediante aprovação do Consultor Imobiliário, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 6º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com o Artigo 7º deste Regulamento, deverá ser aplicada em ativos e aplicações de renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 7º - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo 8º - As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos cotistas, através de Assembléia, estão enumeradas no Artigo 23 deste Regulamento, ficando as demais ao cargo exclusivo da **ADMINISTRADORA** e do Consultor Imobiliário nos termos deste Regulamento, independentemente de prévia autorização da Assembléia.

Parágrafo 9º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** poderão ser aplicadas obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do **FUNDO**.

Parágrafo 10 - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por

modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 409") deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

### DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 6º** - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

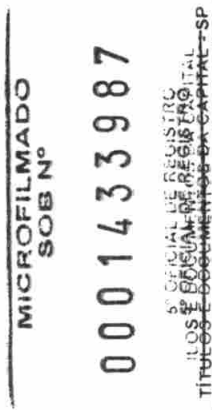
Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

### DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 7º** - O patrimônio do **FUNDO**, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e a "Estratégia de Investimento" constantes do Anexo I, ou ainda os "Critérios de Elegibilidade" constantes do Anexo II deste Regulamento, poderá ser composto dos seguintes ativos:

- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente os imóveis do "Portfolio Alvo", observado ainda o disposto no Parágrafo 4º do Artigo 4º acima descrito;
- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário;
- III. Cotas de fundos de renda fixa ou referenciados DI e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver



✍

✍

aplicada em imóveis, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela própria **ADMINISTRADORA**;

IV. Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI;

V. Letras Hipotecárias - LH;

VI. Letras de Crédito Imobiliário - LCI;

VII. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário; e

VIII. Derivativos, desde que exclusivamente para fins de proteção patrimonial.



### DAS COTAS

**Artigo 8º** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembléias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Artigo 9º** - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

**Artigo 10** - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos empreendimentos imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 11** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, realizará, inicialmente, a oferta pública da 1ª Emissão de cotas do **FUNDO**, a qual será composta por 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) cotas, com valor inicial de R\$1.000,00 (um mil reais) cada, valor este que será atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, calculado pela somatória das provisões de receitas dos imóveis e da rentabilidade financeira líquida, deduzidas as provisões das despesas do **FUNDO** previstas no Artigo 29 deste Regulamento, totalizando o montante de R\$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais).

Parágrafo 1º - O **FUNDO** deverá entrar em funcionamento após a subscrição integral das cotas de sua 1ª (primeira) Emissão, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 2º - Enquanto não concedida a autorização da CVM para funcionamento do **FUNDO**, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO** em organização e aplicadas pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 3º - Caso, ao final do prazo de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO**, não seja subscrita a totalidade das cotas representativas da 1ª (primeira) Emissão, o **FUNDO** será liquidado, ficando a **ADMINISTRADORA** obrigada a ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Parágrafo 4º - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 6º deste Artigo, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo que, em todas as emissões, a aplicação inicial mínima será no valor correspondente a 100 (cem) cotas, exceto na possibilidade de exercício de direito de preferência, hipótese em que o cotista poderá subscrever valor inferior, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 5º - Caso seja adotada e prevista a distribuição parcial de cotas de uma emissão do **FUNDO**, a Assembléia Geral que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do **FUNDO**.

Parágrafo 6º - A critério da **ADMINISTRADORA**, desde que aprovada prévia, expressamente e por escrito pelo Consultor Imobiliário, poderá ser admitida a integralização de cotas em

MICROFILMADO  
SOB Nº

0001433987

SERVIÇO DE REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL - SP

✍

M

empreendimentos imobiliários, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM nº 472, bem como a política de investimentos do **FUNDO**. Nesta hipótese, os cotistas do **FUNDO** não poderão exercer seu direito de preferência para aquisição destas cotas.

Parágrafo 7º - A integralização de cotas com empreendimentos imobiliários, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472, e aprovado pela Assembléia Geral de cotistas.

Parágrafo 8º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas neste Artigo é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 9º - Observado o disposto no parágrafo anterior, não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 10 - Após concedida pela CVM a autorização para o funcionamento do **FUNDO**, suas cotas somente poderão ser negociadas na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”).

**Artigo 12** - A oferta de cotas do **FUNDO** será realizada pela **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários e em regime de melhores esforços.

Parágrafo 1º - A subscrição de cotas do **FUNDO** pelos cotistas será realizada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 2º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Parágrafo 3º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Artigo 17 abaixo.

Parágrafo 4º - Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das cotas do **FUNDO**.

MICROFILMADO  
SOB Nº

0001433987

OFICINA DE REGISTRO  
E DOCUMENTOS DA CVM - SP

Parágrafo 5º - O registro das ofertas públicas de distribuição de novas cotas seguirá o procedimento do artigo 10 da Instrução CVM nº 472, devendo ser automaticamente concedido no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos nos Anexos II e III-B da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400").

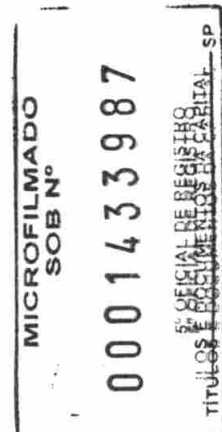
**Artigo 13** - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto no Parágrafo Único que segue.

Parágrafo Único - O percentual máximo do total das cotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

#### DA EMISSÃO DE COTAS

**Artigo 14** - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, devidamente avaliada e aprovada pelo Consultor Imobiliário, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de emissão previsto no Artigo 11 acima, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de cotistas e depois de obtida autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas;
- III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.



Parágrafo 1º - Conforme descrito no inciso I deste Artigo, o valor patrimonial das cotas do **FUNDO** será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** dependem de prévio registro na CVM e serão realizadas por instituição(ões) intermediária(s) integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400 respeitadas, ainda, as disposições da Instrução CVM nº 472.

### DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

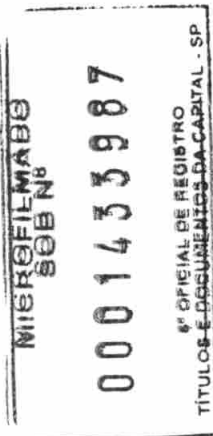
**Artigo 15** - Os empreendimentos imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO** serão locados, arrendados ou alienados, sendo que por força do Artigo 8º da Lei nº 8.245/91 ("Lei do Inquilinato"), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes aos imóveis e/ou direitos que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO** serão automaticamente subrogados pelo **FUNDO** quando da transferência desses imóveis e/ou direitos ao **FUNDO**, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - Os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os empreendimentos imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos empreendimentos imobiliários objeto do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

### DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**Artigo 16** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472, em nome do **FUNDO**, contratou a **COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS**, sociedade anônima com sede na Av. Magalhães de Castro, 12.000, 3º Pavimento - L5 (Parte), Jardim Panorama, São Paulo - SP, CEP 05502-001, inscrita CNPJ/MF sob o nº. 07.878.951/0001-07, ("Consultor Imobiliário"), como Consultor Imobiliário, para que este preste os seguintes serviços:

- I. Assessorar a **ADMINISTRADORA** em quaisquer negócios imobiliários a serem efetuados pelo **FUNDO**;



✱

✱

II. Gerir os contratos de locação do **FUNDO**, abrangendo: (a) a prospecção e aprovação dos potenciais locatários; (b) verificação de sua idoneidade jurídica e capacidade financeira; (c) a negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação; (d) confecção dos contratos de locação (por si ou por profissionais por ele contratados); (e) análise e aprovação das apólices de seguro patrimonial; (f) análise e aprovação das demais garantias contratuais; (g) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos; (h) adoção, ao lado da **ADMINISTRADORA**, de todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cumprir os contratos de locação, bem como para defender os interesses do **FUNDO**;

III. Indicar e/ou aprovar previamente ao **FUNDO** empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para (a) a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos, etc.; e (b) empresa responsável pela exploração do estacionamento dos Imóveis ("Prestadoras de Serviços"), devendo ainda ser observado o disposto no Parágrafo 10º do Artigo 4º acima;

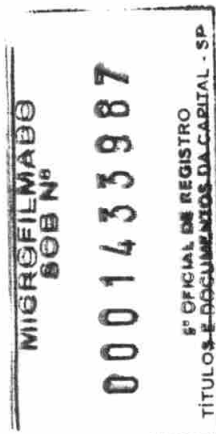
IV. Analisar propostas de investimentos a serem encaminhadas à **ADMINISTRADORA** e indicação dos investimentos a serem realizados pela **ADMINISTRADORA** caso haja disponibilidade financeira do **FUNDO**, observadas as diretrizes constantes neste Regulamento;

V. Analisar oportunidades para aquisição de ativos imobiliários, alienação ou locação dos imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO**, observadas as disposições e restrições a serem estabelecidas neste Regulamento;

VI. Indicar para a prévia aprovação da Assembléia Geral de cotistas outros imóveis, empreendimentos imobiliários ou oportunidades de investimento em outros empreendimentos imobiliários além daqueles descritos no **Portfólio Alvo** ou que estejam fora dos Critérios de Elegibilidade que considere interessantes e condizentes com o perfil do **FUNDO** e seus investimentos;

VII. Recomendar implementação de benfeitorias visando a manutenção dos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

VIII. Todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, e o Consultor Imobiliário.



4

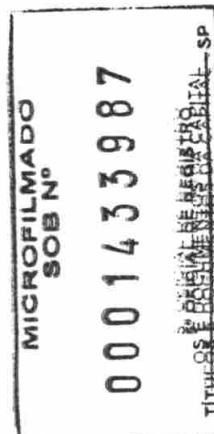
Parágrafo 1º - A aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou de parte de empreendimentos imobiliários e de bens e direitos a eles relacionados a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão observar os Critérios de Elegibilidade, as quais deverão ser previamente e de comum acordo aprovadas pela **ADMINISTRADORA** e pelo Consultor Imobiliário.

Parágrafo 2º - Os pareceres técnicos preparados pelo Consultor Imobiliário ficarão à disposição dos cotistas, na sede da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 3º - No tocante às atividades descritas neste artigo, todas as providências a serem tomadas pelo Consultor Imobiliário nos termos dos itens (i), (iv), (v) e (vi) do *caput* deste artigo acima, dependerão da aprovação prévia da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 4º - Cabe ao Consultor Imobiliário elaborar, no que couber, o relatório referido no inciso XX do Artigo 18 abaixo.

Parágrafo 5º - Na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário, a denominação do **FUNDO** deverá ser alterada para "CSHG Prime Offices – Fundo de Investimento Imobiliário – FII".



### DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 17** - A Assembléia Geral Ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o parágrafo 1º do Artigo 23 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente das receitas de locação, arrendamento ou alienação dos bens imóveis e/ou direitos integrantes do Patrimônio do **FUNDO**, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, menos: (i) as despesas operacionais incorridas pelo **FUNDO** ou antecipadas para serem incorridas pelo **FUNDO** durante tal período, (ii) quaisquer reservas e demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994, e com o Regulamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do **FUNDO**, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas

✍

extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato, a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos empreendimentos imobiliários;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis;
- IV. Encargos condominiais referentes a indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 3º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e/ou certificados de recebíveis imobiliários, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto nos Parágrafos 1º ao 3º acima, com relação às Reservas de Contingências.

Parágrafo 5º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembléia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembléia de Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.



Parágrafo 6º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo 4º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 7º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 5º, deste Artigo os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**.

### DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

**Artigo 18** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os empreendimentos imobiliários, bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento e submetê-los à avaliação e aprovação do Consultor Imobiliário;

II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do **FUNDO**, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

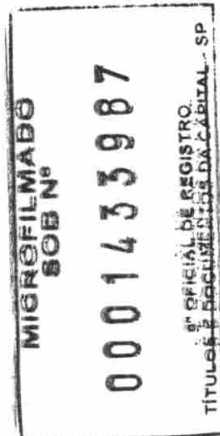


\*

*[Handwritten signature]*

III. Prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- c) escrituração de cotas;
- d) custódia de ativos financeiros;
- e) auditoria independente;
- f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.



IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembléias Gerais;
- c) a documentação relativa aos empreendimentos imobiliários e às operações e patrimônio do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
- e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, e se for o caso, do Consultor Imobiliário ou de outros profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigo 4º deste Regulamento.

V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**.

*[Handwritten signature]*

VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

IX. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;

X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;

XI. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XII. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no Prospecto, bem como as deliberações da Assembléia Geral;

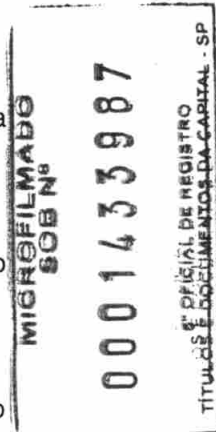
XIII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIV. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

XV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.

XVI. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

- a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**;
- b) prospecto do lançamento de cotas do **FUNDO**;
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.



*[Handwritten signature]*

XVII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou as suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.

XVIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

XIX. Disponibilizar e manter à disposição dos cotistas, em sua sede, no endereço mencionado no Artigo 3º deste Regulamento, ou em seu endereço eletrônico "<http://www.cshg.com.br>":

a) Informações, atualizadas mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, relativas a:

(i) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

(ii) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

b) Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, se for o caso;

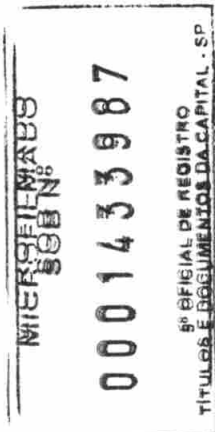
c) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos cotistas ou desses contra a Administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

d) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

(i) demonstração dos fluxos de caixa do período; e

(ii) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no item XX abaixo.

e) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:



(i) as demonstrações financeiras;

(ii) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no item XX abaixo; e

(iii) o parecer do auditor independente.

f) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembléia Geral Ordinária;

XX. Fazer constar nos relatórios da **ADMINISTRADORA**, no mínimo:

a) Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

b) Programa de investimentos para o semestre seguinte;

c) Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

(i) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;

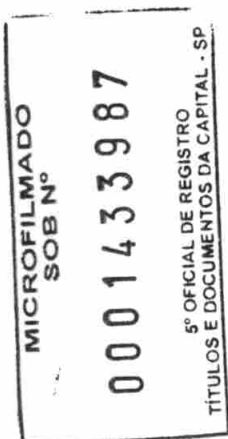
(ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

(iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

d) Relação das obrigações contraídas no período;

e) Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

f) O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;



Handwritten initials and a signature.

g) A relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

XXI. Enviar a cada cotista:

a) No prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembléia Geral;

b) Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, os extratos das contas de depósito, acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

c) Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.



XXII. Remeter, na data de sua divulgação, à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **FUNDO** referidos nos incisos XVII, XIX e XXI deste Artigo.

XXIII. Manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no inciso XIX do presente Artigo, as atas, avisos e demais informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM deverão ser publicados no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços - DCI.

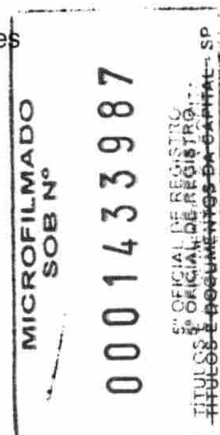
Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá enviar as informações referidas neste Artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação (BM&FBOVESPA), bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "d" e "e" do inciso III acima serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "a", "b", "c" e "f" do inciso III

acima devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, ainda que pagos diretamente pelo **FUNDO**.

**Artigo 19** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a instituição **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor, conforme definição no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472;
- X. Onerar, sob qualquer forma, os ativos do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472, ressalvado o disposto no Parágrafo 6º do Artigo 5º deste Regulamento;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de



Handwritten marks at the bottom right of the page, including a star-like symbol and a signature.

exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

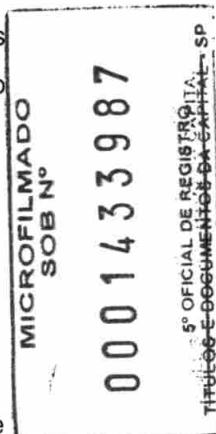
XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de ativos imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, desde que referida aquisição seja aprovada previamente e por escrito pelo Consultor Imobiliário.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Artigo 20** - É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

- I. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do **FUNDO**; e
- II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.



### DA REMUNERAÇÃO

**Artigo 21** – Pela prestação dos serviços contratados o **FUNDO** pagará uma Taxa de Administração e Remuneração da Consultora Imobiliária à **ADMINISTRADORA** e ao Consultor Imobiliário, respectivamente.

Parágrafo 1º - Caberá à **ADMINISTRADORA**:

- i. 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**, enquanto o **FUNDO** não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&FBOVESPA; ou

- ii. 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao ano calculado sobre o valor de mercado do **FUNDO**, a partir do momento em que cotas possuírem valor de mercado na BM&FBOVESPA.

Parágrafo 2º - Caberá ao Consultor Imobiliário:

- i. 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do **FUNDO**, enquanto o **FUNDO** não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&FBOVESPA; ou
- ii. 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano calculado sobre o valor de mercado do **FUNDO**, a partir do momento em que cotas possuírem valor de mercado na BM&FBOVESPA.

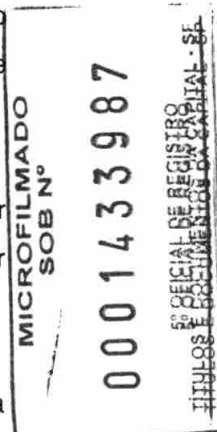
Parágrafo 3º - As remunerações serão pagas pelo **FUNDO** mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - A Taxa de Administração acima referida remunerará a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, se for o caso, e demais serviços, conforme os respectivos contratos, excetuados os serviços de custódia e auditoria e demais despesas do **FUNDO** nos termos deste Regulamento.

#### DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Artigo 22** - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembléia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento, nos termos previstos no Artigo 37 da Instrução CVM nº 472, e de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente a Assembléia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela própria **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, bem como permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembléia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



*[Handwritten signatures]*

Parágrafo 2º - A Assembléia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Cabe à Assembléia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de nova **ADMINISTRADORA**, observado o que a respeito dispõem os artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

## DA ASSEMBLÉIA GERAL

**Artigo 23** - Compete privativamente à Assembléia Geral dos cotistas:

I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. Alterar o Regulamento do **FUNDO**, aplicando-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM nº 409;

III. Destituir ou substituir a **ADMINISTRADORA** e/ou o Consultor Imobiliário, alterar o contrato celebrado entre o Consultor Imobiliário e o Fundo, ou alterar as atribuições conferidas à **ADMINISTRADORA** e/ou ao Consultor Imobiliário por força deste Regulamento;

IV. Deliberar sobre:

a) a substituição da **ADMINISTRADORA**, nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

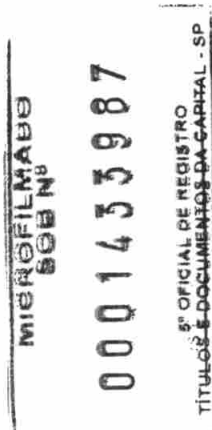
b) a emissão de novas cotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas, devendo, inclusive, se for o caso, aprovar o laudo de avaliação de bens utilizados na integralização;

c) a fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**; e

d) a dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não previstas no Regulamento.

V. Amortização das cotas do **FUNDO** para redução de seu patrimônio;

VI. A alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;



✍

✍

VII. Eleição e destituição do representante dos cotistas;

VIII. Aumento das despesas e encargos de responsabilidade do **FUNDO**;

IX. Deliberar a respeito da aquisição de imóvel de parte relacionada do **FUNDO** e da **ADMINISTRADORA**;

X. Deliberar a respeito da alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO**; e

XI. Deliberar a respeito de atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, observados os termos do Parágrafo 3º do Artigo 27 abaixo.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará no dia 31 de dezembro de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembléia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembléia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, no jornal "Diário do Comércio e Indústria - DCI", destinado à divulgação de informações do **FUNDO**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

Parágrafo 4º - A aquisição de imóvel de parte relacionada prevista no inciso IX do *caput* deste Artigo deverá observar cumulativamente aos seguintes critérios: (a) o custo de aquisição do imóvel ser havido a valor de mercado e nos termos de laudo de avaliação elaborado para tal fim; e (b) aprovação prévia em assembléia geral de cotistas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 5º - O Consultor Imobiliário não é parte relacionada ao **FUNDO** ou à sua **ADMINISTRADORA**. Assim sendo, a aquisição de imóveis pertencentes ao Consultor Imobiliário ou a empresas a ele ligadas, direta ou indiretamente, fica dispensada de observar os critérios estabelecidos no parágrafo 4º acima.

MICROFILMADO  
SOB N°

0001433987

OFICIAL DE REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA - SP

**Artigo 24** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembléia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral poderá ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembléias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento e na Instrução CVM nº 472, o disposto na Seção II, Capítulo V da Instrução CVM nº 409.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembléia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

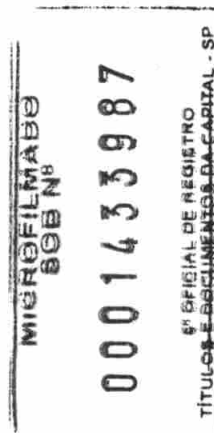
**Artigo 25** - As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telegrama, e-mail ou fac-símile, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º - Considerar-se-á que os cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão da **ADMINISTRADORA**, desde que tal observação conste do processo de consulta.

**Artigo 26** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** mediante correspondência ou anúncio publicado em jornal ou em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.



Parágrafo 1º - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do **FUNDO** para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do presente artigo.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** que receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deverá informar a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** do teor de sua proposta.

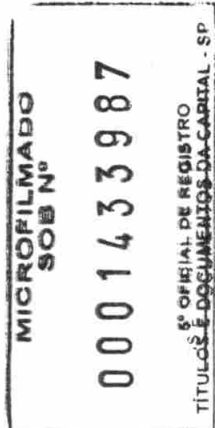
Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, em nome de cotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do presente Artigo, serão arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

**Artigo 27** - Somente poderão votar na Assembléia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembléia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - Não podem votar nas Assembléias Gerais do **FUNDO**:

- I. A **ADMINISTRADORA** ou o gestor do **FUNDO**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.



✱

l

Parágrafo 2º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima, ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembléia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembléia Geral em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 3º - Dependerão de aprovação dos cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas, as deliberações das matérias previstas nos incisos II e IV, alínea "c", do Artigo 23, observado o disposto no parágrafo 4º do mesmo Artigo, deste Regulamento, bem como os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, conforme definição constante da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 4º - Dependerão de aprovação dos cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas emitidas do **FUNDO**, a deliberação da matéria prevista no inciso III do Artigo 23, qual seja, destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** ou do Consultor Imobiliário.

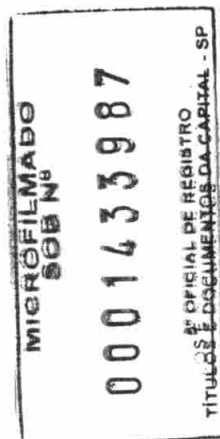
Parágrafo 5º - As demais matérias pertinentes ao **FUNDO** dependerão de aprovação dos cotistas que representem a maioria de cotas dos presentes, exceto se for requerido quorum qualificado conforme o previsto neste Regulamento, cabendo a cada cota 01 (um) voto.

Parágrafo 6º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 8º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições eqüitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 9 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:



✍

✍

I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembléia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o parágrafo terceiro do presente Artigo, acompanhada do parecer do auditor independente;  
e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Parágrafo 10 – Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM nº 472 e Instrução CVM nº 409.

### DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Artigo 28** - A Assembléia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

I. O representante deverá ser pessoa física ou jurídica cotista do **FUNDO** ou profissional especialmente contratado, pelos cotistas do **FUNDO**, para zelar pelos interesses do cotista;

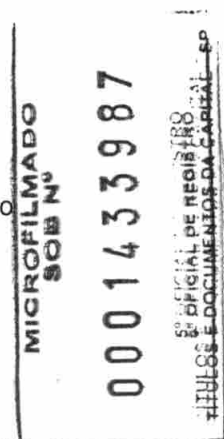
II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA**, no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

### DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 29** - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

I. Remuneração da **ADMINISTRADORA**;



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' followed by a long, sweeping flourish that extends upwards and to the right.

II. Remuneração da empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;

III. As taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

IV. As despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

V. As despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive com as comunicações feitas aos cotistas;

VI. Quaisquer despesas inerentes à constituição do **FUNDO**, inclusive as referentes a gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

VII. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VIII. Os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários e/ou direitos que compõem seu patrimônio;

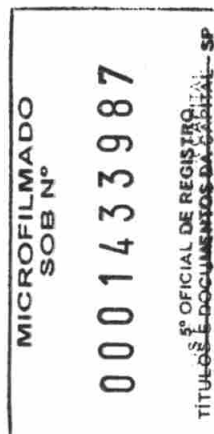
IX. As despesas com a publicidade legal referente às atividades do **FUNDO**;

X. Os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**;

XI. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

XII. As despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e à realização da Assembléia Geral de cotistas;

XIII. Outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do **FUNDO**, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos ativos



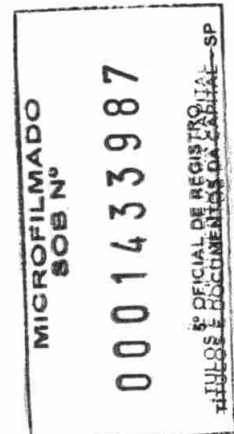
integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembléia Geral;

XIV. A taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XV. Despesas com laudo de avaliação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de imóveis, que irão integrar os custos de aquisição destes; e

XVI. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso.

Parágrafo Único - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos empreendimentos ou de direitos sobre ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.



#### DO FORO

**Artigo 30** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

\*\*\*

São Paulo, 14 de julho de 2014

## ANEXO I

### "ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO"

A seguinte estratégia será adotada para composição do "Portfólio Alvo":

l) Os recursos da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** serão direcionados, preponderantemente, para a aquisição do **Condomínio Edifícios Metropolitan e Platinum Offices**, conjuntos de escritórios que integram o condomínio, composto por 2 (duas) torres denominadas "Edifício Metropolitan Offices – Bloco A" e "Edifício Platinum Offices – Bloco B", situados nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº. 384, também com vista para a Rua Amauri, nº. 255, Jardim Paulista, para o qual será firmado "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda Com Condição Resolutiva Expressa e Outras Avenças ("Promessa de Compra e Venda")":

Os imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão previamente auditados, mediante realização de uma diligência jurídica e uma avaliação econômico-financeira, conforme critérios abaixo descritos e de acordo com o estipulado na Promessa de Compra e Venda, devendo ambas serem consideradas satisfatórias a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**, sob pena de resolução da Promessa.

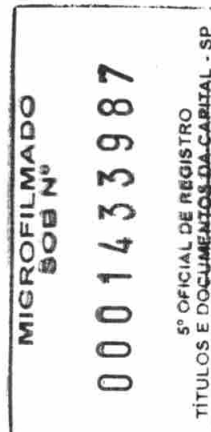
Os imóveis acima descritos constituirão o Portfólio Alvo do **FUNDO**, sendo que, o **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 90% (noventa por cento) do seu Patrimônio Líquido investido em tais imóveis. Este percentual, contudo, poderá ser revisto caso venham a ser promovidas outras emissões de cotas do **FUNDO**.

#### AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

A avaliação dos imóveis utilizar-se-á da metodologia verificada na Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O formato de tal metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos.

Tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos, a avaliação de tais ativos será feita pelo Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado para a definição dos valores. Para confirmação dos resultados obtidos o Método Evolutivo permite analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O Método da Renda é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento / fonte de renda. Imóveis com tais características são,



geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Conforme o décimo item da NBR 14653-4 o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. É dado como premissa que a avaliação tentará atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

MICROFILMADO  
SOB Nº

0001433987

S<sup>o</sup> OFICIAL DE REGISTRO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS BA CAPITAL - SP

**Identificação de valor e indicadores de viabilidade**

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	De conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indicação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais

provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado do Empreendimento será comparado ao Valor Econômico, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

O Método da Renda na variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como sendo o período no qual o imóvel será explorado pelos proprietários. Período este normalmente formado por uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingimento do nível de maturação, passando para a fase de estabilidade, que acompanha oscilações normais do mercado.

As projeções usualmente dividem-se em duas partes:

- Período de Projeção Explícita: admite-se uma fase de futuro próximo que possua melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em dez anos.
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Os critérios para avaliação apresentados serão utilizados e explorados de acordo com as normas vigentes por empresa de avaliação profissional independente de modo a confirmar os resultados propostos. Os resultados estimados estarão vinculados às condições econômicas dos empreendimentos e aos cenários construídos para simulações e análises de sensibilidade.



*(Handwritten marks)*

## ANEXO II

### CRITÉRIO DE ELEGIBILIDADE PARA AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS

Os recursos não investidos no Portfólio Alvo, observado o disposto no Parágrafo 4º do Artigo 5º do Regulamento, poderão ser alocados em prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente lajes corporativas, devidamente construídas e em condição regular perante os órgãos competentes, com as seguintes características:

- (i) os imóveis deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras ou em grande centro urbano que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte da atividade prevista para o imóvel;
- (ii) os imóveis deverão ter potencial de geração de renda que, em conjunto ou individualmente, tenham no mínimo 100m<sup>2</sup> de área locável, representando, de forma genérica, por imóveis de médio a alto padrão;
- (iii) os imóveis deverão estar em ótimo estado de conservação, devendo ser feita análise de comprovação do mesmo no caso de imóveis mais antigos que tenham passado por reformas ou revitalizações.

\*\*\*



# l