São Paulo, 23 de março de 2021.

Aos
Investidores do CSHG PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Ref.: Proposta da Administração acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do CSHG PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Prezado Investidor,

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **CSHG PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 ("Fundo"), vem apresentar a V. Sas. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo ("AGE" ou "Assembleia"), a ser realizada no dia **7 de abril de 2021, às 10h30,** na sede da Administradora, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 10º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Em 23 de março de 2021, foi convocada a AGE, que contará com a seguinte ordem do dia:

I. A aprovação da distribuição pública primária, com esforços restritos de colocação, da 2ª (segunda) emissão ("2ª Emissão") de cotas do Fundo ("Cotas"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., acima qualificada, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenadora líder da oferta da 2ª Emissão ("Coordenadora Líder"), podendo contar ainda com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por ela selecionadas e contratadas, para atuar como coordenadores ("Coordenadoras Contratadas" e, quando referidas em conjunto com a Coordenadora Líder, "Coordenadoras"), na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), e demais normativos aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 2ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como de seus principais termos e condições ("Oferta"), incluindo:

   a. *Público Alvo da Oferta*. A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidor Profissional" ou "Investidores Profissionais"). Não obstante, os cotistas do Fundo na data de divulgação do Fato Relevante (conforme abaixo

definido) poderão participar da Oferta para fins de exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), independentemente de sua qualificação. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e/ou o Direito de Subscrição de Montante Adicional, caso aplicável, não serão considerados para os fins dos limites previstos no § 2º do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476/09;

b. *Negociação e Custódia das Cotas da 2ª Emissão no Mercado*. As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 2ª Emissão realizadas pela B3;

c. *Valor de Emissão por Cota e Preço de Aquisição*. O valor de emissão por Cota da 2ª Emissão será de R$ 203,77 (duzentos e três reais e setenta e sete centavos), determinado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês de outubro de 2020, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo na referida data e o número de cotas emitidas, nos termos do artigo 14, inciso I, do Regulamento, conforme abaixo definido ("Valor de Emissão por Cota"), observado que, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão pelos Investidores Profissionais e/ou pelos cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e/ou o Direito de Subscrição de Montante Adicional, o Valor de Emissão por Cota será acrescido do Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) de R$ 3,05 (três reais e cinco centavos), equivalente a um percentual de até 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta, incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, de modo que o preço de aquisição por Cota da 2ª Emissão a ser pago pelo Investidor Profissional ou cotista do Fundo, conforme o caso, será de R$ 206,82 (duzentos e seis reais e oitenta e dois centavos) equivalente ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição;

d. *Valor da Oferta*. O valor da Oferta será de até R$ 20.999.924,89 (vinte milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e quatro reais e oitenta e nove centavos), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido). O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos da 2ª Emissão, equivalente ao percentual de até 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R$ 3,05 (três reais e cinco centavos) por Cota da 2ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta. Considerando o Custo Unitário de Distribuição, o montante da 2ª Emissão será de até R$ 21.314.248,74 (vinte e um milhões, trezentos e quatorze mil, duzentos e quarenta e oito reais e setenta e quatro centavos);

e. *Quantidade Total de Cotas da 2ª Emissão*. Serão emitidas até 103.057 (cento e três mil e cinquenta e sete) Cotas da 2ª Emissão, observado que a quantidade de Cotas da 2ª Emissão poderá ser diminuída caso ocorra Distribuição Parcial, conforme abaixo definido;

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar,
13º e 14º andares (parte), São Paulo– SP, CEP 04542-000 Tel.: (11) 3701.8600

f. *Destinação de Recursos*. Os recursos a serem obtidos com a 2ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora para: (i) custear as obras de reforma e atualização dos Edifícios Metropolitan e Platinum, (ii) arcar com as parcelas remanescentes referentes à troca dos elevadores do Edifício Metropolitan, finalizadas em 2020, (iii) recompor o saldo de resultados acumulados e não distribuídos, e (iv) realizar o ajuste do capital de giro para que haja maior segurança e previsibilidade para honrar os compromissos recorrentes do Fundo;

g. *Custo Unitário de Distribuição*. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada Investidor Profissional ou cotista do Fundo que exercer o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e/ou o Direito de Subscrição de Montante Adicional que vier a subscrever Cotas da 2ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 2ª Emissão, que será equivalente a até 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R$ 3,05 (três reais e cinco centavos) por Cota da 2ª Emissão subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e o Valor da Oferta, considerando o arredondamento para baixo de casas decimais ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;

h. *Distribuição Parcial*. Será admitida a distribuição parcial ("Distribuição Parcial") caso captado o valor mínimo de R$ 16.000.020,40 (dezesseis milhões, vinte e reais e quarenta centavos) ("Valor Mínimo"), equivalente a 78.520 (setenta e oito mil, quinhentas e vinte) Cotas. Assim, a Oferta não será cancelada caso, até o final do Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido), seja subscrito o Valor Mínimo. Caso tenham sido subscritas Cotas da 2ª Emissão que correspondam ao Valor Mínimo, mas não correspondentes ao Valor da Oferta, somente as Cotas da 2ª Emissão não subscritas serão canceladas, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição de Cotas da 2ª Emissão. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, o Investidor Profissional deverá, no ato da aceitação da Oferta, quando da assinatura do boletim de subscrição de Cotas da 2ª Emissão, indicar uma das seguintes opções: (i) que não deseja condicionar a subscrição de Cotas à distribuição do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, será considerada a totalidade das Cotas subscritas indicadas no boletim de subscrição, independentemente do resultado final da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial; (ii) que em caso de Distribuição Parcial, deseja subscrever Cotas, à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida proporcionalmente à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e o Valor Total da Oferta. Exemplo: se a distribuição atingir 90% (noventa por cento) do Valor da Oferta, a solicitação de subscrição será atendida considerando 90% (noventa por cento) da quantidade de Cotas subscritas indicada no boletim de subscrição; ou (iii)

que deseja condicionar a subscrição de Cotas à colocação do Valor da Oferta: ao selecionar essa opção, a solicitação de subscrição será atendida apenas na hipótese de a distribuição de Cotas atingir o Valor da Oferta. Assim, caso o Valor da Oferta não seja atingido, a solicitação de subscrição será automaticamente cancelada. As cotas da 2ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas. Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos no Fato Relevante;

i. *Direito de Preferência*. Nos termos do inciso II do artigo 14 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 2ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na Data Base (conforme abaixo definido), na subscrição das cotas da 2ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base ("Direito de Preferência"). A data base para a definição dos cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão será o dia de divulgação de fato relevante sobre a data base ("Fato Relevante"), sendo certo que, após o fechamento do mercado em referida data, será verificada a relação de cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Cotas da 2ª Emissão que cada um poderá exercer ("Data Base"). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 103.057 (cento e três mil e cinquenta e sete) Cotas da 2ª Emissão, pelos próprios cotistas, durante o prazo a ser previsto no cronograma da Oferta que constará do Fato Relevante, o qual não será inferior a 10 (dez) dias úteis ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,06245878788 para cada 1 (uma) Cota. Caso a quantidade de Cotas da 2ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 2ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Preferência, nos termos do inciso III do artigo 14 do Regulamento. Os demais termos e condições do Direito de Preferência serão descritos no Fato Relevante;

j. *Direito de Subscrição das Sobras*. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas da 2ª Emissão, será conferido aos cotistas do Fundo que tiverem exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da 2ª Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 2ª Emissão remanescentes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição das Sobras"), sendo que: (i) o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será de, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis sendo certo que o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será indicado no Fato Relevante ("Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras"); (ii) farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Sobras os cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e (iii) o percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção indicado por meio de comunicado ao mercado a ser divulgado pela Administradora referente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Cotas da 2ª Emissão remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de

Exercício do Direito de Preferência e (b) a quantidade de Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que, caso a quantidade de Cotas da 2ª Emissão cuja subscrição o cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas da 2ª Emissão fracionárias, de acordo com o Regulamento. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição de Sobras;

k. *Direito de Subscrição de Montante Adicional*. Cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de cotas adicionais que gostaria de subscrever ("Montante Adicional"), limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas da 2ª Emissão será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação discricionária, a critério da Administradora, das cotas entre os cotistas que exerceram o Direito de Subscrição do Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional será realizada na mesma data da integralização das Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, conforme indicada no cronograma previsto no Fato Relevante, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador das Cotas, conforme o caso. Os cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição de Montante Adicional;

l. *Cotas Remanescentes*: Caso ainda restem Cotas da 2ª Emissão após o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional ("Cotas Remanescentes"), a Coordenadora Líder, também na qualidade de Administradora do Fundo, divulgará, na data indicada no cronograma tentativo previsto no Fato Relevante, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, informando a quantidade total de novas Cotas da 2ª Emissão subscritas pelos cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição do Montante Adicional e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta;

m. *Período de Lock-up*: As Cotas Remanescentes somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada integralização pelos Investidores Profissionais. A restrição à negociação ora mencionada não é aplicável aos cotistas que venham a integralizar Cotas da 2ª Emissão por meio do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional. A restrição à negociação das cotas apenas

entre investidores qualificados, conforme prevista no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476/09, de forma que as Cotas da 2ª Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Cotas da 2ª Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

n. *Investimento Mínimo*. Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, ao exercício do Direito de Subscrição de Sobras e ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional pelos cotistas do Fundo, cada Investidor deverá apresentar pedido(s) de subscrição de, pelo menos, 100 (cem) Cotas da 2ª Emissão ("Investimento Mínimo"). A quantidade de Cotas da 2ª Emissão efetivamente alocada ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo acima referido nas hipóteses de Distribuição Parcial;

o. *Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão*. Exceto pelas Cotas da 2ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, as Cotas da 2ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, na data de liquidação da Oferta. Nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 do Regulamento, os Investidores Profissionais integralizarão as Cotas da 2ª Emissão à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;

p. *Prazo de Distribuição*. As Cotas da 2ª Emissão serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses contados do início da Oferta, ou até a data de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Distribuição");

q. *Rendimentos*. Os Investidores Profissionais que adquirirem Cotas da 2ª Emissão assim como os cotistas que exercerem Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e/ou Direito de Subscrição de Montante Adicional farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 2ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de juros remuneratórios incidentes sobre os valores integralizados, equivalentes à variação do CDI, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio da remuneração;

r. *Cancelamento ou revogação da Oferta:* Caso a Oferta seja cancelada, revogada ou o contrato de distribuição resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e os valores já depositados pelos cotistas, a título de integralização das Cotas da 2ª Emissão e de pagamento do Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos, acrescidos de juros remuneratórios correspondentes à variação do CDI, desde a data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, em prazo a ser informado na comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do contrato de distribuição. Em quaisquer dessas situações, os custos incorridos com a estruturação da Oferta serão integralmente arcados pela

Administradora; e

s. *Demais Termos e Condições*. Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos no Fato Relevante.

II. A autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, (a) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas "a" a "s" acima; (b) elaborar, negociar os termos e condições e firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta; (c) após o encerramento da Oferta, alterar o artigo 11 do Regulamento, por instrumento particular da Administradora, que deverá prever a quantidade de cotas subscritas e integralizadas no âmbito da 2ª Emissão, assim como seu respectivo valor de integralização; e (d) submeter a Oferta a registro perante a CVM, B3 e Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA);

As matérias dos itens I e II da ordem do dia acima dependem da aprovação por quórum simples (maioria dos presentes na Assembleia).

III. A aprovação de cada uma das alterações abaixo descritas no Regulamento, conforme evidenciadas no Regulamento proposto disponibilizado no *website* da Administradora, conforme endereço abaixo indicado:

(1) Art. 4º: ajuste do inciso IV do Parágrafo 4º para excluir a necessidade de autorização pela Assembleia Geral para a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo nas hipóteses em que o formador de mercado não seja parte relacionada a Administradora, gestor ou consultor do Fundo, uma vez que tal previsão não consta no rol de matérias de competência privativa da Assembleia previsto no Art. 18 da Instrução CVM nº 472/08, de modo que referido inciso passará a vigorar com a seguinte redação:

"*Art. 4º - (...)*

Parágrafo 4º - (...)

IV. Formador de mercado para as cotas do FUNDO."

(2) Art. 6º: aprimoramento de redação dos incisos I, II e III do Parágrafo 2º, no que tange à prática de atos pela Administradora sem prévia anuência dos cotistas, para a consecução dos objetivos do Fundo, que passarão a vigorar com a seguinte nova redação:

"Art. 6º - (...)

Parágrafo 2º - (...)

I. Negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos a gestão e manutenção dos imóveis assim como realizar melhorias e investimentos nos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO;

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar,
13º e 14º andares (parte), São Paulo– SP, CEP 04542-000 Tel.: (11) 3701.8600

II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviços, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do FUNDO;

III. Adquirir os empreendimentos imobiliários para o patrimônio do FUNDO, nas formas previstas no Art. 6º acima, ou alienar os empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, com exceção aos imóveis integrantes do "Portfolio Alvo", conforme descritos no Anexo I desde Regulamento, cuja alienação deve ser aprovada em Assembleia Geral de cotistas.

(3) Art. 6º: adequação da redação do Parágrafo 5º para excluir a possibilidade de investimento em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa administrados ou geridos pela própria Administradora, cuja aquisição depende de prévia aprovação em Assembleia Geral de cotistas por se tratar de situação de conflito de interesses, de modo que o Art. 6º, Parágrafo 5º, passará a vigorar com a seguinte redação:

*"**Art. 6º** - (...)*

*Parágrafo 5º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 7º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**."*

(4) Art. 7º: inclusão dos itens VII e VIII para atualizar a lista de ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo: (i) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) letras imobiliárias garantidas, dentre o rol de ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, conforme autorizado pelo artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, de modo que o Art. 7º do Regulamento passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"*Art. 7º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos: (...)*

VII. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e

VIII. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG)."

(5) Art. 9: alteração da redação do Parágrafo 1º para prever que será reconhecido como comprovante de titularidade das cotas o extrato expedido pela B3 em nome dos cotistas para as cotas custodiadas na B3, de acordo com a prática de mercado, de modo que referido parágrafo passará a vigorar da seguinte maneira:

"Art. 9º - (...)

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. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das cotas o extrato expedido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") em nome dos cotistas para as cotas custodiadas eletronicamente na B3".

(6) Art. 11: (a) alteração do Parágrafo 3º para deixar claro que a integralização de cotas em imóveis deverá observar os termos e condições da cada aprovação de emissão de novas cotas; (b) alteração do Parágrafo 5º de modo a constar que o prazo de distribuição respeitará o disposto na regulamentação vigente, e (c) inclusão do Parágrafo 8º para deixar claro que as novas cotas de emissão do Fundo poderão ser objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476/09, de modo que os Parágrafos 3º, 5º e 8º do Art. 11 passarão a vigorar com a seguinte redação:

"*Art. 11 – (...)*

*Parágrafo 3º - A critério da **ADMINISTRADORA**, e observados os termos da aprovação de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis, observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM 472/08, 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 5º - As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na regulamentação vigente.

(...)

Parágrafo 8º - Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476/09"), aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável."

(7) Art. 12: (a) alteração do artigo para prever a possibilidade de contratação, a exclusivo critério da Administradora, de outras instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar,
13º e 14º andares (parte), São Paulo– SP, CEP 04542-000
Tel.: (11) 3701.8600

de valores mobiliários para participação nas ofertas públicas de cotas do Fundo; e (b) alteração do Parágrafo 1º para excluir a previsão de que o boletim de subscrição de cotas do Fundo será autenticado pela Administradora, de modo que o Art. 12 e o seu Parágrafo 1º passarão a vigorar com a seguinte redação:

"*Art. 12 - A oferta pública de cotas do **FUNDO** será realizada por meio da **ADMINISTRADORA**, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, sendo que poderão ser contratadas, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA**, outras instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários para participação nas ofertas públicas de cotas do **FUNDO**.*

*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 das cotas.*"

(8) Art. 13: inclusão do Parágrafo 3º para prever que a Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas ou, ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, conforme exigido pelo Artigo 15, inciso XXII da Instrução nº 472/08, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"*Art. 13 – (...)*

*Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.*"

(9) Art. 14: atualização do artigo de acordo com a regulamentação vigente, contemplando a: (a) alteração do inciso I para refletir que o valor de cada nova cota será fixado em cada oferta pública de cotas do Fundo observada a regulamentação vigente; (b) alteração do inciso II para incluir menção de que o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo deverá observar os prazos e procedimentos da B3, tendo em vista que a redação anterior do Regulamento não refletia os prazos e procedimentos operacionais atualmente aplicados pela B3; (c) alteração do Parágrafo 1º para prever que as ofertas de cotas do Fundo podem ser dispensadas de registro na CVM; e (d) inclusão do Parágrafo 2º para refletir que, a cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de oferta, a ser fixado a cada emissão de cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, de modo que as referidas disposições passarão a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 14 – (...)

*I. O valor de cada nova cota será fixado em cada oferta pública de cotas do **FUNDO**, considerando as disposições previstas na regulamentação vigente;*

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 possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis. A data-base dos direitos de preferência dos cotistas será informada na documentação de cada oferta pública de cotas do* ***FUNDO****; (...)*

Parágrafo Primeiro - As ofertas públicas de cotas do ***FUNDO*** *dependem de prévio registro na CVM ou de dispensa de 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 regulamentação vigente.*

Parágrafo Segundo - A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de cota do ***FUNDO****, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) outros custos relacionados às ofertas."*

(10) Art. 15: (a) exclusão do Parágrafo 2º para remover a previsão de que 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, visto que não há previsão na regulamentação vigente nesse sentido, com a consequente renumeração dos parágrafos subsequentes; (b) inclusão de Parágrafo 4º e renumeração dos parágrafos seguintes para refletir que a Administradora poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, conforme autorizado pelo Ofício Circular SIN-SNC 01/2015; (c) alteração do Parágrafo 5º para deixar claro que a previsão se aplica às cotas e resultados distribuídos a cada mês, considerando a antecipação mensal dos rendimentos a serem distribuídos no semestre; e (d) alteração do Parágrafo 8º para incluir a previsão de que, para fins de distribuição dos rendimentos, o extrato expedido pela B3 pode ser utilizado como comprovante de titularidade das cotas, de modo as referidas disposições passarão a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 15 *– (...)*

Parágrafo 4º - Sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 2º e 3º acima, a ***ADMINISTRADORA*** *poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela* ***ADMINISTRADORA*** *a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas*

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar,
13º e 14º andares (parte), São Paulo– SP, CEP 04542-000
Tel.: (11) 3701.8600

poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas. (...)

*Parágrafo 8º - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 3º deste Artigo os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do **FUNDO** ou com o extrato expedido pela B3 em nome dos cotistas para as cotas custodiadas eletronicamente na B3."*

(11) Art. 17: exclusão do Parágrafo 2º para retirar a previsão que as informações cuja divulgação seja obrigatória serão publicadas em jornal de grande circulação, tendo em vista que não há atualmente obrigação legal nesse sentido, bem como a renumeração dos parágrafos seguintes;

(12) Art. 20: alteração do Parágrafo 1º para excluir a previsão de que a ata de Assembleia Geral que eleger o substituto da Administradora deve ser aprovada pela CVM, em linha com alterações recentes à Instrução CVM nº 472/08, de modo que as referidas disposições passarão a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 20 – (...)

*Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) 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 Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos."*

(13) Art. 21: (a) aprimoramento da redação das matérias dos itens II, XIII, XIV e XV que competem exclusivamente à assembleia geral de cotistas do Fundo, bem como inclusão da aprovação do desdobramento ou grupamento de cotas do Fundo (item XVI) entre as matérias de competência exclusiva da assembleia geral de cotistas do Fundo; e (b) alteração do Parágrafo 3º e inclusão dos Parágrafos 4º e 5º para refletir as disposições atuais da Instrução CVM nº 472/08 relativas às alterações ao Regulamento que não necessitam de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, de modo que as referidas disposições passarão a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 21 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:
(...)
II. Alteração do Regulamento, observado o disposto no parágrafo 3º abaixo;

(...)
XIII. Deliberar a respeito da alienação dos imóveis do "Portfolio Alvo", de acordo com a "Estratégia de Investimento" constante do Anexo I deste Regulamento;
XIV. Aumento da taxa de administração;
*XV. Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, especificamente nos casos em que o formador de mercado seja parte relacionada à **ADMINISTRADORA**, gestor ou consultor do **FUNDO**; e*
*XVI. Aprovação do desdobramento ou grupamento das cotas do **FUNDO**. (...)*

*Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone e (iii) envolver redução da taxa de administração.*

Parágrafo 4º - As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do parágrafo 3º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 5º - A alteração referida item (iii) do parágrafo 3º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas."

(14) Art. 22: inclusão do Parágrafo 7º para deixar claro que a Administradora será responsável pela indicação do presidente e secretário de cada Assembleia Geral, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*"**Art. 22** – (...)*

*Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do **FUNDO**."*

(15) Art. 24: alteração do Parágrafo 3º e inclusão dos Parágrafos 5º a 8º para adequar as disposições do Regulamento às regras vigentes da Instrução CVM nº 472/08 relativas à deliberação em Assembleia Geral mediante processo de consulta formal, bem como prever a possibilidade de votação eletrônica, conforme autorizado pelo Artigo 22 parágrafo único da Instrução CVM nº 472/08, e incluir as regras relativas à votação eletrônica, de modo que o Parágrafo 3º e os Parágrafos 5º a 8º do Art. 24 passarão a vigorar com a seguinte redação:

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar,
13º e 14º andares (parte), São Paulo– SP, CEP 04542-000 Tel.: (11) 3701.8600

"Art. 24 – (...)

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela ***ADMINISTRADORA*** *a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor, inclusive o disposto no parágrafo terceiro do Artigo 19 da Instrução CVM 472/08, de modo que o prazo para resposta dos cotistas será de: (i) no mínimo 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias adotadas mediante processos de consulta formal; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias adotadas mediante processos de consulta formal.*

Parágrafo 4º - Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela ***ADMINISTRADORA*** *até o início da respectiva Assembleia Geral.*

Parágrafo 6º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ***ADMINISTRADORA*** *e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.*

Parágrafo 7º - Compete ao cotista manter suas informações cadastrais, incluindo o seu endereço eletrônico, atualizadas perante os prestadores de serviços do ***FUNDO*** *aplicáveis, isentando a* ***ADMINISTRADORA*** *de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do* ***FUNDO****, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.*

Parágrafo 8º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 5º acima e observadas as regulamentações vigentes à época da convocação, as Assembleias Gerais também poderão ser realizadas total ou parcialmente de forma digital."

(16) Art. 30: alteração da redação para deixar claro que os votos do Fundo em assembleias de companhias investidas e dos detentores dos ativos investidos pelo Fundo serão exercidos pela Administradora de acordo com sua política de exercício de direito de voto disponível em seu *website*, de modo que o Art. 30 passará a vigorar com a seguinte redação:

"***Art. 30*** *- O direito de voto do* ***FUNDO*** *em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo* ***FUNDO*** *será exercido pela* ***ADMINISTRADORA*** *ou por*

representante legalmente constituído observada a política de exercício de direito de voto adotada pela ***ADMINISTRADORA****, a qual está disponível para consulta no site da* ***ADMINISTRADORA****: imobiliario.cshg.com.br.*"

(17) Art. 31: inclusão do artigo para incluir a definição de dias úteis no Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"***Art. 31*** *- Para fins do presente Regulamento, define-se como "dia(s) útil(eis)", (i) com relação a qualquer obrigação do* ***FUNDO*** *realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado nacional ou bancário ou aquele(s) dia(s) sem expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação do* ***FUNDO*** *que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (iii) quando a indicação de prazo contado por dia não vier acompanhada da indicação de "dia(s) útil(eis)", entende-se que o prazo é contado em dias corridos."*

(18) Atualização dos dados cadastrais da Administradora, implementação de aprimoramentos redacionais e uniformização do inteiro teor do Regulamento ao padrão adotado pela Administradora.

A matéria do item III da ordem do dia acima depende da aprovação por maioria dos presentes na Assembleia e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo.

Proposta da Administradora:

Com relação às matérias dos itens I e II da ordem do dia acima, a Administradora propõe sua aprovação, tendo em vista que os recursos serão direcionados para (i) custear as obras de reforma e atualização dos Edifícios Metropolitan e Platinum, (ii) arcar com as parcelas remanescentes referentes à troca dos elevadores do Edifício Metropolitan, finalizadas em 2020, (iii) recompor o saldo de resultados acumulados e não distribuídos e (iv) realizar ajuste do capital de giro para que haja maior segurança e previsibilidade para honrar os compromissos recorrentes do Fundo. Mais detalhes do projeto arquitetônico e intervenções previstas podem ser encontradas em apresentação de suporte constante do Anexo I a esta Proposta.

Com relação à matéria do item III da ordem do dia acima, é importante ressaltar que, em termos práticos, **a forma de gestão da carteira do Fundo não será alterada**, uma vez que somente os ativos que não sejam do "Portfólio Alvo" poderão ser adquiridos e/ou alienados sem aprovação da Assembleia Geral. Adicionalmente, a realização de emissão de novas cotas também é matéria de competência exclusiva da Assembleia Geral, de modo que qualquer captação adicional de recursos para investimento em outros empreendimentos imobiliários precisaria ser aprovada de qualquer forma pelos cotistas. Com isso, a proposta da Administradora é pela aprovação dos ajustes sugeridos ao Regulamento, já que tratam-se todos de uma modernização do Regulamento, com os motivos expostos a seguir:

(1) Art. 4º: a proposta da Administradora é pela aprovação do ajuste do inciso IV do Parágrafo 4º do Art. 4º tendo em vista que referido ajuste visa adequar o Regulamento à regulamentação vigente ao excluir a necessidade de autorização pela Assembleia Geral para a contratação de

formador de mercado para as cotas do Fundo nas hipóteses em que o formador de mercado não seja parte relacionada a Administradora, gestor ou consultor do Fundo, uma vez que tal previsão não consta no rol de matérias de competência privativa da Assembleia previsto no Art. 18 da Instrução CVM nº 472/08.

(2) Art. 6º: a proposta da Administradora é pela aprovação dos ajustes nos incisos I, II e III do Parágrafo 2º uma vez que tais ajustes visam aprimorar a redação de tais incisos no que tange à prática de atos pela Administradora sem prévia anuência dos cotistas, para a consecução dos objetivos do Fundo, incluindo a realização de melhorias e investimentos nos empreendimentos imobiliários e a administração dos imóveis, como a decisão pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviços, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. Observando o seu dever fiduciário, os atos acima serão sempre praticados no melhor interesse do Fundo e dos cotistas. Além disso a alteração do inciso III visa deixar claro que a Administradora poderá adquirir ativos para o patrimônio do Fundo, bem como alienar os ativos integrantes do patrimônio do Fundo que não sejam os ativos do "Portfólio Alvo".

(3) Art. 6º: a proposta da Administradora é pela aprovação da adequação da redação do Parágrafo 5º do Art. 6º para excluir a possibilidade de investimento em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa administrados ou geridos pela própria Administradora, tendo em vista que tais investimentos poderiam representar conflito de interesses nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e sua aquisição pelo Fundo dependeria de aprovação prévia da Assembleia Geral.

(4) Art. 7º: a proposta da Administradora é pela aprovação da inclusão dos itens VII e VIII no Art. 7º para permitir a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) letras imobiliárias garantidas, dentre o rol de ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo, conforme autorizado pelo artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. Importante ressaltar que essa alteração não visa alterar os requisitos dos empreendimentos imobiliários que podem ser adquiridos pelos imóveis, mas apenas amplia o rol de ativos por meio do qual o Fundo poderá ter participação nos empreendimentos imobiliários.

(5) Art. 9º: a proposta da Administradora é pela aprovação da alteração da redação do Parágrafo 1º do Art. 9º tendo em vista que já é prática de mercado reconhecer como comprovante de titularidade das cotas o extrato expedido pela B3 em nome dos cotistas para as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de modo que o ajuste visa apenas formalizar tal entendimento.

(6) Art. 11: a proposta da Administradora é pela aprovação das alterações tendo em vista que: (a) a alteração do Parágrafo 3º do Art. 11 esclarece que a integralização de cotas em imóveis deve observar os termos e condições de cada aprovação de emissão de novas cotas. Como a aprovação de emissão de novas cotas é competência exclusiva da Assembleia Geral, a

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar,
13º e 14º andares (parte), São Paulo– SP, CEP 04542-000 Tel.: (11) 3701.8600

Administradora entende ser importante deixar claro que os termos e condições para integralização de cotas em imóveis, caso autorizado, sejam definidos na aprovação de cada emissão de cotas; (b) a alteração do Parágrafo 5º do Art. 11 visa deixar claro que o prazo de distribuição de cotas do Fundo observará o disposto na regulamentação vigente, de acordo com a modalidade da oferta; e (c) a inclusão do Parágrafo 8º do Art. 11 visa deixar claro que as cotas do Fundo poderão ser objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, rito por meio do qual o registro da oferta na CVM é dispensado, sendo um processo mais célere e menos custoso para o Fundo.

(7) Art. 12: a proposta da Administradora é pela aprovação das alterações propostas ao Art. 12 tendo em visa que elas permitem que a Administradora possa, a seu exclusivo critério, contratar outras instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários para participar das ofertas públicas de cotas do Fundo, sendo que a Administradora entende que tais contratações podem auxiliar na colocação de cotas de emissões futuras do Fundo a serem aprovadas para fins de modernização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou para fins de aquisição de novos imóveis.

(8) Art. 13: a proposta da Administradora é pela inclusão do Parágrafo 3º no Art. 13 tendo em vista que o Artigo 15, inciso XXII, da Instrução nº 472/08 exige que o Regulamento preveja descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas. Em linha com o já praticado pela Administradora com relação ao Fundo e aos demais fundos de investimento imobiliário por ela administrados, a Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas ou, ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

(9) Art. 14: a proposta da Administradora é pela aprovação das alterações propostas ao Art. 14 tendo em vista que: (a) a alteração do inciso I para refletir que o valor de cada nova cota será fixado em cada oferta pública de cotas do Fundo observada a regulamentação vigente, dando mais flexibilidade na forma de definição do valor das cotas em novas emissões do Fundo conforme regulamentação vigente à época da aprovação da emissão; (b) a alteração do inciso II para incluir menção de que o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo deverá observar os prazos e procedimentos da B3, tendo em vista que a redação anterior do Regulamento não refletia os prazos e procedimentos operacionais atualmente aplicados pela B3, que adota prazo padrão de 10 (dez) dias úteis para exercício do direito de preferência. Vale ressaltar que a manutenção da redação mais genérica evita inconsistências com os procedimentos da B3, bem como a necessidade de atualização do Regulamento sempre que houver alterações nos referidos procedimentos.; (c) a alteração do Parágrafo 1º para deixar claro que as cotas do Fundo poderão ser objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, rito por meio do qual o registro da oferta na CVM é dispensado, sendo um processo mais célere e menos custoso para o Fundo; e (d) a inclusão do Parágrafo 2º para deixar claro que o Fundo pode, a cada emissão, cobrar um custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, conforme prática de mercado para fundos de investimento imobiliário.

(10) Art. 15: a proposta da Administradora é pela aprovação das alterações propostas ao Art. 15 tendo em vista que: (a) a exclusão do Parágrafo 2º retira a previsão de que 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, uma vez que o Parágrafo 5º do Art. 6º do Regulamento já prevê os ativos nos quais a parcela do patrimônio do Fundo não investida em imóveis imobiliários deve ser aplicada; (b) a alteração do Parágrafo 2º e inclusão do Parágrafo 4º refletem que a Administradora poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, conforme autorizado pelo Ofício Circular SIN-SNC 01/2015. Vale ressaltar que a retenção dos lucros é medida extraordinária que deve ser aprovada em Assembleia Geral e, apesar de não vislumbrar a necessidade de realização de retenções no futuro, a Administradora entende ser importante mencionar expressamente essa possibilidade no Regulamento para fins de transparência com os cotistas; (c) a alteração do Parágrafo 5º visa deixar claro que somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas, observado que a redação anterior mencionava os rendimentos relativos ao exercício social, o que não condiz com a forma de distribuição mensal de rendimentos, a título de antecipação, adotada pelo Fundo; e (d) a alteração do Parágrafo 8º visa deixar claro que, para fins de distribuição dos rendimentos, o extrato expedido pela B3 também será reconhecido como comprovante de titularidade das cotas.

(11) Art. 17: a proposta da Administradora é pela aprovação da exclusão do Parágrafo 2º do Art. 17 para retirar a previsão que as informações cuja divulgação seja obrigatória serão publicadas em jornal de grande circulação, tendo em vista que não há obrigação legal nesse sentido e não é prática de mercado a publicação de informações de fundos de investimento imobiliário em jornais de grande circulação.

(12) Art. 20: a proposta da Administradora é pela aprovação da alteração ao Parágrafo 1º do Art. 20 tendo em vista que a Instrução CVM nº 472/08 foi alterada e não prevê mais a necessidade de aprovação, pela CVM, da ata de Assembleia Geral que eleger o substituto da Administradora.

(13) Art. 21: a proposta da Administradora é pela aprovação das alterações propostas no Art. 21 tendo em vista que: (a) a alteração (a.1) no inciso II visa incluir referência ao Parágrafo 3º do referido artigo, o qual indica as hipóteses em que a alteração do Regulamento não depende de aprovação em Assembleia Geral; (a.2) alteração no inciso XIII visa compatibilizar o referido item com as alterações ao inciso II do Parágrafo 2º do Art. 6º descritas acima, de modo que apenas a alienação dos imóveis integrantes do "Portfólio Alvo" dependerá de aprovação da Assembleia Geral; (a.3) a alteração do inciso XIV visa deixar claro que somente o aumento da taxa de administração depende de aprovação da Assembleia Geral tendo em vista que, nos termos do inciso III do Art. 17-A da Instrução CVM nº 472/08, a alteração do Regulamento que envolver a redução da taxa de administração não precisa ser aprovada em Assembleia Geral; (a.4) alteração no inciso XIII visa compatibilizar o referido item com as alterações ao inciso IV do Parágrafo 4º do Art. 4º descritas acima, de modo que apenas a contratação de formador de mercado que seja parte relacionada a Administradora, gestor ou consultor do Fundo necessita de aprovação em Assembleia Geral; e (a.5) a inclusão do inciso XVI inclui a

aprovação de desdobramento ou grupamento de cotas do Fundo dentre as matérias da Assembleia Geral, em linha com a Instrução CVM nº 472/08; e (b) as alterações ao Parágrafo 3º e a inclusão dos Parágrafos 4º e 5º compatibilizam as disposições do Regulamento relativas às alterações ao Regulamento que não necessitam de aprovação em Assembleia Geral de cotistas às disposições atuais da Instrução CVM nº 472/08 sobre o assunto.

(14) Art. 22: a proposta da Administradora é pela aprovação da inclusão do Parágrafo 7º do Art. 22 para deixar claro e transparente aos cotistas que a Administradora será responsável pela indicação do presidente e secretário de cada Assembleia Geral.

(15) Art. 24: a proposta da Administradora é pela aprovação da alteração do Parágrafo 3º e inclusão dos Parágrafos 5º a 8º, tendo em vista que tais alteração e inclusão: (a) adequam as disposições do Regulamento às regras vigentes da Instrução CVM nº 472/08 relativas à deliberação em Assembleia Geral mediante processo de consulta formal; (b) preveem a possibilidade de votação eletrônica, conforme autorizado pelo Artigo 22, parágrafo único, da Instrução CVM nº 472/08; (c) incluem as regras relativas à votação eletrônica; e, ainda, (d) preveem a possibilidade de realização de Assembleias de forma total ou parcialmente digital, caso isso venha a ser autorizado pela regulamentação, trazendo mais flexibilidade para a realização das Assembleias Gerais e votação eletrônica pelos cotistas, bem como esclarecendo os procedimentos a serem seguidos para fins de votação eletrônica ou por consulta formal.

(16) Art. 30: a proposta da Administradora é pela aprovação das alterações propostas ao Art. 30 tendo em vista que as alterações visam deixar claro que os votos do Fundo em assembleias de companhias investidas e dos detentores dos ativos investidos pelo Fundo serão exercidos pela Administradora de acordo com sua política de exercício de direito de voto disponível em seu *website*, bem como incluem o *link* específico para o site da Administradora.

(17) Art. 31: a proposta da Administradora é pela aprovação da inclusão do Art. 31 uma vez que tal artigo prevê expressamente a definição de dia útil a ser adotada pelo Fundo, dando mais transparência e clareza ao cotistas dos prazos a serem observados no âmbito do Regulamento.

(18) Atualização dos dados cadastrais da Administradora, implementação de aprimoramentos redacionais e uniformização do inteiro teor do Regulamento ao padrão adotado pela Administradora: a proposta da Administradora é pela aprovação da atualização dos dados cadastrais da Administradora e a realização dos ajustes de redação evidenciados no Regulamento proposto disponibilizado no *website* da Administradora, uma vez que tais alterações visam atualizar o Regulamento ao cenário atual do Fundo, sendo certo que nenhuma das alterações mencionadas mudam qualquer condição para aquisição de ativos, direitos ou obrigações dos cotistas e da Administradora ou, ainda, procedimentos operacionais previstos no Regulamento. Tais adequações visam, exclusivamente, a atualização de informações atualmente desatualizadas, a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao padrão adotado pela Administradora e a implementação de aprimoramentos redacionais, facilitando, consequentemente, a leitura e compreensão do Regulamento pelos cotistas.

Com a aprovação das matérias acima, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve conter poderes específicos para o exercício do voto e estar com firma reconhecida.

A Administradora aproveita a oportunidade para ressaltar que recomenda aos cotistas, em linha com o Ofício-Circular/CVM/SIN nº 06/2020, as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde em relação à aglomeração de pessoas no período da pandemia do COVID-19, especialmente em ambientes fechados e de difícil controle de contaminação pelo vírus, **que a participação dos cotistas ocorra de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração**, podendo ser representados pela própria Administradora. Para tanto, o cotista poderá solicitar no endereço eletrônico list.imobiliario@cshg.com.br o modelo de voto eletrônico ou de procuração, abrangendo as possíveis opções de deliberação, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto. Caso o cotista tenha a intenção de comparecer presencialmente na Assembleia – o que não é recomendado – a Administradora ressalta que serão adotadas todas as medidas sanitárias determinadas pelo Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde, tais como distanciamento físico e uso de álcool gel, de maneira a preservar a saúde e integridade física dos envolvidos.

Esta Proposta da Administradora, assim como a Convocação e a minuta do Regulamento marcada refletindo os ajustes propostos em decorrência da matéria III da ordem do dia encontram-se disponíveis para consulta em:

1) **Administradora:** https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/outros-documentos/hgpo/ (neste *website*, localizar e acessar a Convocação, a Proposta da Administradora e a minuta do Regulamento marcada refletindo as alterações propostas na seção "Assembleia Geral");

2) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "CSHG PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", acessar "CSHG PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a Convocação, a Proposta da Administradora e a minuta do Regulamento marcada refletindo as alterações propostas); e

3) Fundos.NET: (a) www.cvm.gov.br – na página principal, clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "CSHG PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", acessar "CSHG PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO – FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a Convocação, a Proposta da Administradora e a minuta do Regulamento marcada refletindo as alterações propostas) ou (b) diretamente por meio do seguinte caminho de acesso https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=11260134000168 e, na página principal, localizar a Convocação, a Proposta da Administradora e a minuta do Regulamento marcada refletindo as alterações propostas.

Em caso de dúvidas, consulte seu gerente de relacionamento ou entre em contato através do endereço eletrônico list.imobiliario@cshg.com.br.

Atenciosamente,

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar,
13º e 14º andares (parte), São Paulo– SP, CEP 04542-000

Tel.: (11) 3701.8600

Anexo I
Apresentação de Suporte para a Proposta da Administradora relativa às matérias I e II da ordem do dia

Anexo I à Proposta da Administração acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do CSHG PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CREDIT SUISSE

Agenda
Proposta da Administração

1. **Proposta de Emissão**
2. CSHG Prime Offices FII
3. Mercado Competidor
4. Projeto de *Retrofit* Metropolitan

Proposta de Emissão
Características da Oferta

Coordenadora Líder	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., podendo contar com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para atuar como coordenadoras.
Valor da Oferta	Até R$ 20.999.924,89 (vinte milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e quatro reais e oitenta e nove centavos).
Valor de Emissão por Cota	R$ 203,77 (duzentos e três reais e setenta e sete centavos), auferido com base no valor da cota patrimonial de fechamento do mês de outubro de 2020.
Custo Unitário de Distribuição	R$ 3,05 (três reais e cinco centavos), correspondente a até 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota.
Preço de Aquisição	R$ 206,82 (duzentos e seis reais e oitenta e dois centavos), correspondente ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
Investimento Mínimo	100 (cem) cotas por investidor, exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência.
Direito de Preferência	Será realizada a outorga do direito de preferência aos cotistas do Fundo na data base, a ser divulgada via fato relevante, na subscrição das cotas da 2ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade nesta data, além de sobras e montante adicional.
Público Alvo	A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, sem prejuízo do exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição das Sobras e Direito de Subscrição de Montante Adicional pelos cotistas do fundo na data-base.
Forma de Distribuição	Distribuídas publicamente sob regime da Instrução CVM 476, pelas Coordenadoras da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Tipo de Distribuição	Primária.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial caso captado o valor mínimo de R$ 16.000.020,40 (dezesseis milhões, vinte e reais e quarenta centavos).
Negociação das Cotas	As Cotas da 2ª Emissão serão registradas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado pela B3.

Fonte: CSHG.

Proposta de Emissão
Motivação

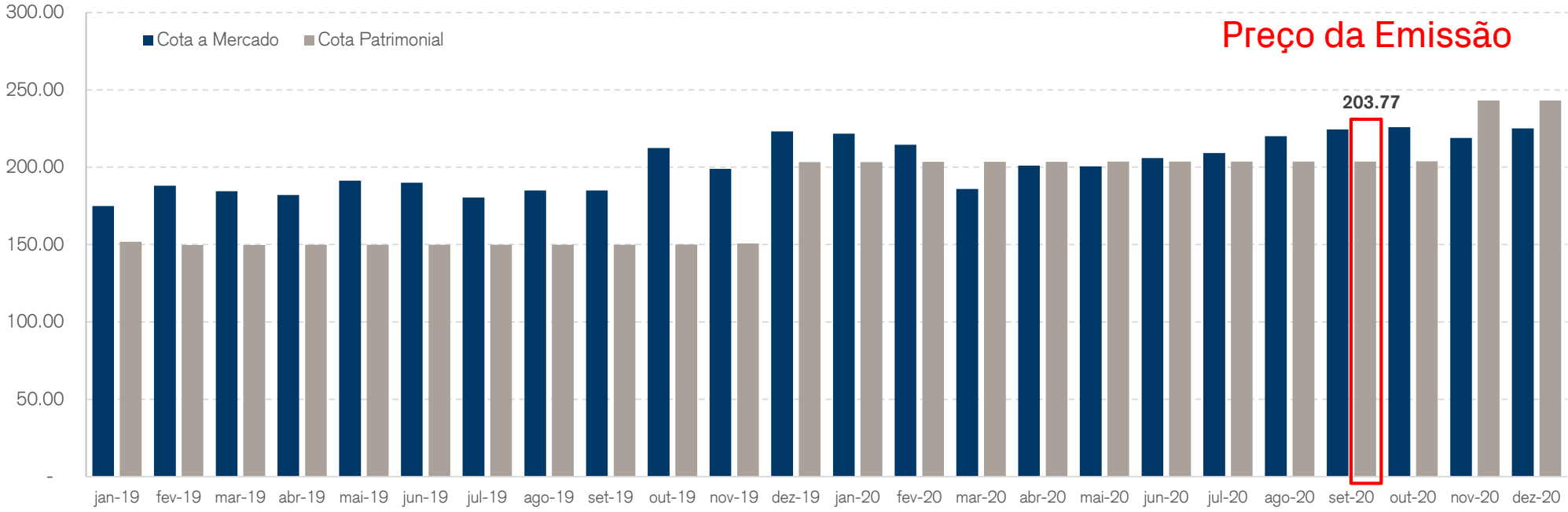
Comentários da Administradora

A 2ª emissão de cotas tem como objetivo principal viabilizar a captação dos recursos para custear as obras de reforma e atualização dos Edifícios Metropolitan e Platinum ("Prédios"), além de outras demandas de fluxo de caixa, não tendo qualquer objetivo de transformar as características atuais de gestão do Fundo, dado que qualquer emissão de cotas e discussão de eventual proposta para venda dos Prédios continuarão sendo de competência exclusiva da Assembleia Geral de Cotistas.

Na visão da Administradora, a reforma é necessária para que os Prédios tenham capacidade de manter seus locatários a longo prazo, assim como viabilizar o crescimento dos valores de aluguel, posicionando-os à frente aos concorrentes.

Proposta de Emissão
Valor da Cota

Evolução da Cota a Mercado x Patrimonial (Valores em R$)



Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Mês	jan	fev	mar	abre	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abre	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
Cota a Mercado*	174.89	188.00	184.50	182.00	191.29	190.00	180.50	185.00	185.01	212.47	199.00	223.15	221.70	214.51	186.00	200.98	200.50	206.00	209.13	219.99	224.44	225.95	218.96	225.08
Cota Patrimonial*	151.83	149.77	149.80	149.97	149.96	149.85	149.88	149.83	149.96	150.03	150.72	203.30	203.32	203.41	203.44	203.44	203.61	203.65	203.67	203.69	203.71	203.77	243.14	243.12

Fonte: B3, CSHG. Data base: 29/01/2021

Proposta de Emissão
Valores Financeiros

Volume Total da Oferta

Até R$ 21 milhões

Fonte: CSHG

Retrofit
Ed. Metropolitan
R$ 15.028.444,61

Recomposição Saldo de Resultado Acumulado
R$ 3.759.573,67

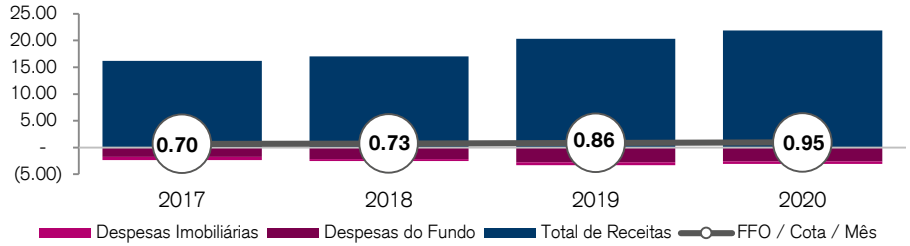
Reforma Elevadores Ed. Metropolitan
R$ 419.485,20

Capital de Giro
R$ 1.792.496,52

Rentabilidade[1]

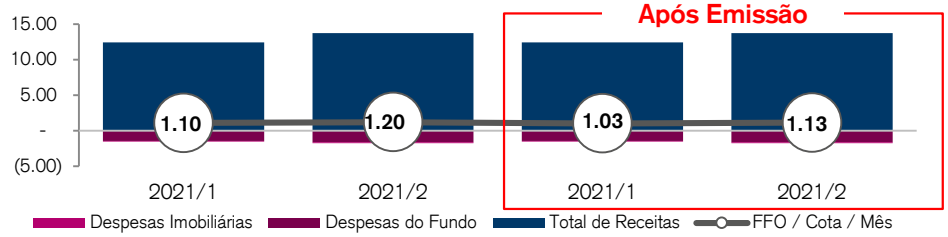
Realizado

R$ (em milhões)	2017	2018	2019	2020
Total de Receitas	16.22	17.03	20.32	21.89
Despesas do Fundo	(1.77)	(2.17)	(2.76)	(2.61)
Despesas Imobiliárias	(0.58)	(0.34)	(0.57)	(0.48)
Resultado	13.87	14.52	16.99	18.80
FFO / Cota / Mês	**0.70**	**0.73**	**0.86**	**0.95**



Projetado*

	Antes da Emissão		Após a Emissão	
R$ (em milhões)	2021/1	2021/2	2021/1	2021/2
Total de Receitas	12.45	13.73	12.45	13.73
Despesas do Fundo	(1.39)	(1.33)	(1.42)	(1.63)
Despesas Imobiliárias	(0.17)	(0.21)	(0.17)	(0.21)
Resultado	10.89	11.89	10.86	11.89
FFO / Cota / Mês	**1.10**	**1.20**	**1.03**	**1.13**



(*) O Preço Médio de Locação por metro quadrado utilizado para a projeção da distribuição de rendimentos é de R$166,09 em 2021/1 e de R$180,87 em 2021/2. A vacância financeira projetada é de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) a partir de fev/21. Além disso, foi considerada como premissa para a projeção de despesas com manutenção em 2021 o percentual de 50% sobre o valor gasto com despesas de manutenção em 2020, sendo que esta é umas das despesas que compõem a linha de Despesas Imobiliárias.

[1]Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros**.** A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os dados deste material são meramente informativos e foram produzidos sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material são baseadas em simulações, e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. O investimento em fundos não é garantido pelo Fundo Garantidor de Créditos.

Agenda
Proposta da Administração

1. Proposta de Emissão
2. **CSHG Prime Offices FII**
3. Mercado Competidor
4. Projeto de *Retrofit* Metropolitan

O Fundo | CSHG Prime Offices
Características

BRL 377 MM
sob gestão em valor a mercado

5,30%
dividend yield

R$228,59
Valor da cota a mercado

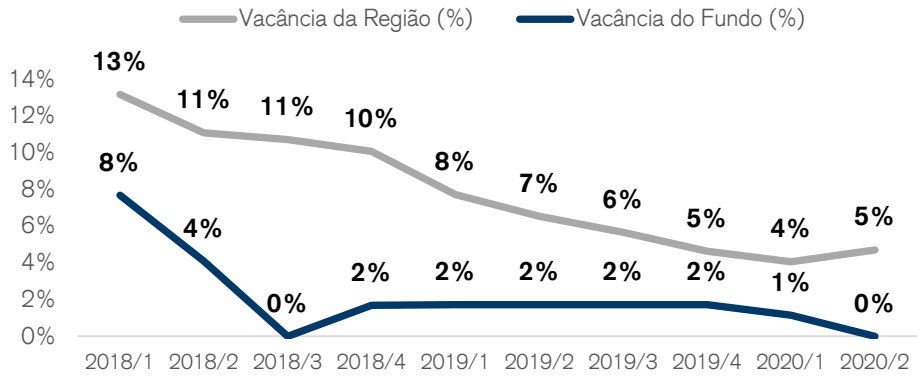
12.613 m²
ABL

	Quantidade de cotistas	Volume negociado (12 M)	Retorno desde início	Retorno 12 M
CSHG Prime Offices FII **HGPO11**	**9.671**	**R$ 129 MM**	**404,62%**	**12,3%**

Fonte: B3, CSHG. Data base: 26/02/2021

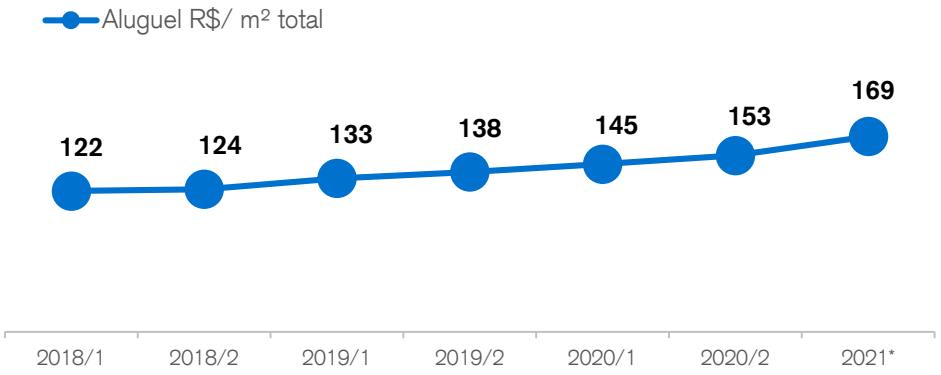
O Fundo | CSHG Prime Offices
Indicadores

Curva de Ocupação



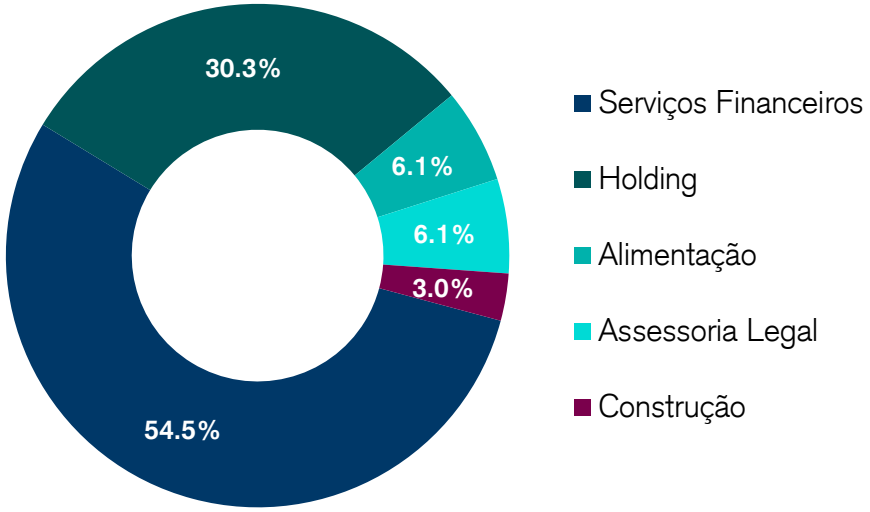
Fonte: CSHG. Data base: 26/02/2021

Evolução do aluguel/m²



*Compreende apenas os meses de Janeiro e Fevereiro
Fonte: CSHG. Data base: 26/02/2021

Locatários por Setor



Fonte: CSHG. Data base: 26/02/2021

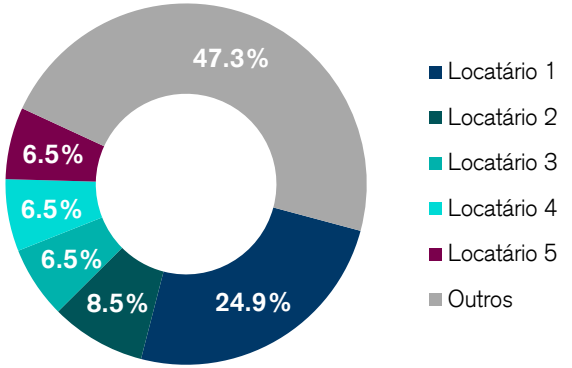
O Fundo | CSHG Prime Offices
Imóveis

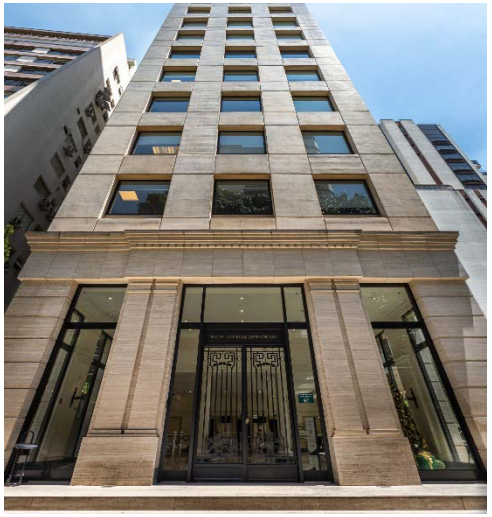
Edifício Metropolitan
Rua Amauri, 255 – São Paulo

Área Bruta Locável: 10.215 m²
Vacância: 0%
Valor médio aluguel contratado: R$ 161,56/m²
Valor última negociação: R$ 195/m²

Valor Laudo: R$ 320.400.000
Valor Laudo por m²: R$ 31.366
Valor de Mercado: R$ 300.432.155
Valor de Mercado por m²: R$ 29.409,30

Principais Inquilinos (% da Receita Contratada)



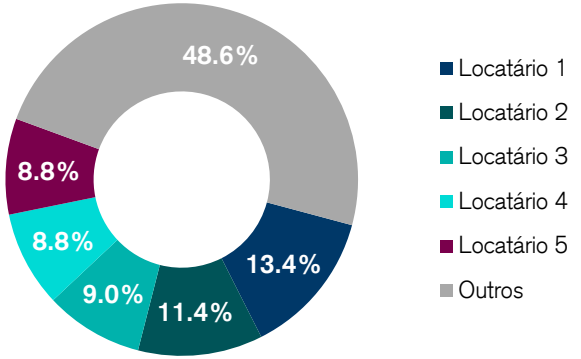


Edifício Platinum
Rua Jerônimo da Veiga, 384 – São Paulo

Área Bruta Locável: 2.398 m²
Vacância: 9%
Valor médio aluguel contratado: R$ 202/m²
Valor última negociação: R$ 195/m²

Valor Laudo: R$ 80.500.000
Valor Laudo por m²: R$ 33.569
Valor de Mercado: R$ 75.458.513
Valor de Mercado por m²: R$ 31.467,27

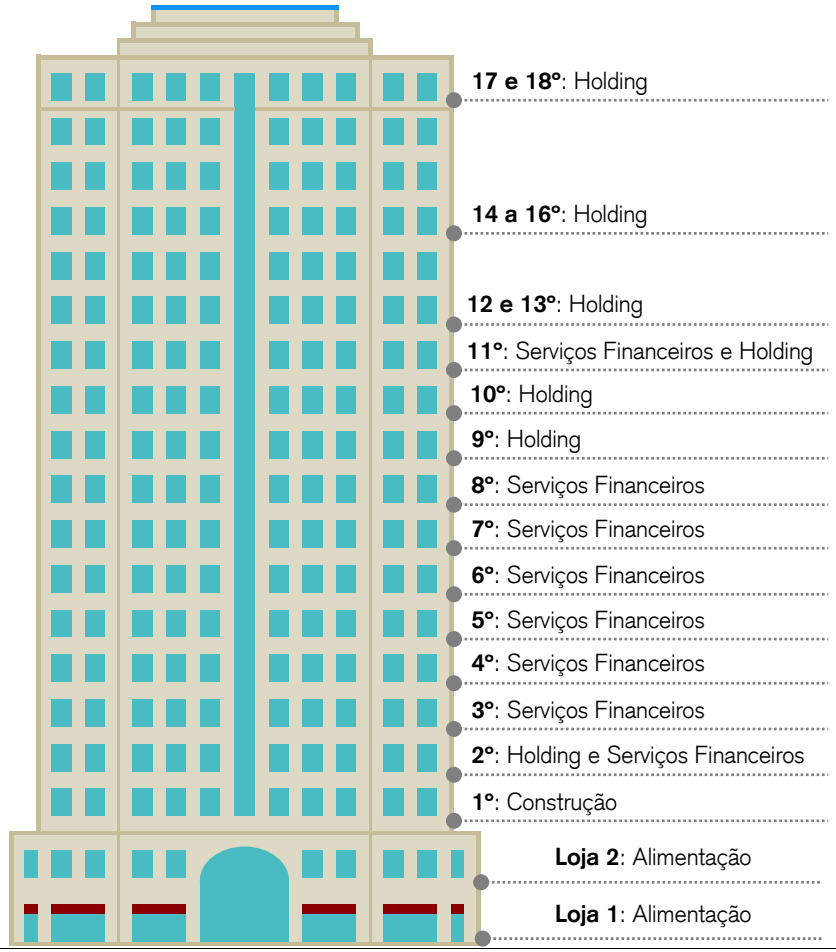
Principais Inquilinos (% da Receita Contratada)



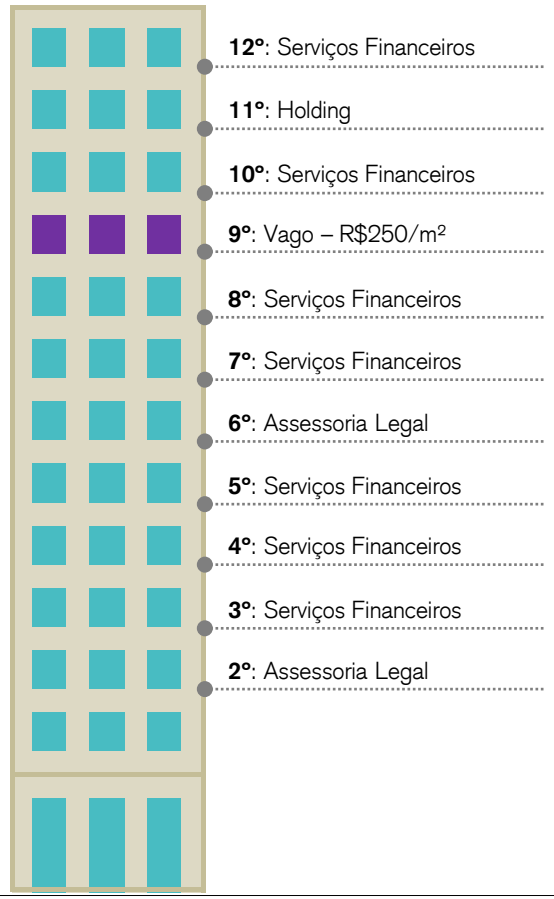
Fonte: B3, CSHG. Data base: 26/02/2021

O Fundo | CSHG Prime Offices
Locatários por setor

Metropolitan



Platinum



Agenda
Proposta da Administração

1. Proposta de Emissão
2. CSHG Prime Offices FII
3. **Mercado Competidor**
4. Projeto de *Retrofit* Metropolitan

Mercado Competidor da Faria Lima
Escritórios Boutique

1 **Plaza São Lourenço**
0% de Vacância | Área Locável: 8.855m²

2 **San Paolo**
0% de Vacância | Área Locável: 10.904m²

3 **Plaza Iguatemi**
3% de Vacância | Área Locável: 20.432m²

4 **Metropolitan e Platinum**
2% de Vacância | Área Locável: 12.613m²

5 **Icon Faria Lima**
0% de Vacância | Área Locável: 10.148m²

6 **Spazio Faria Lima**
0% de Vacância | Área Locável: 14.434m²

7 **HL Faria Lima**
0% de Vacância | Área Locável: 6.184m²

8 **Vista Faria Lima**
6% de Vacância | Área Locável: 16.475m²

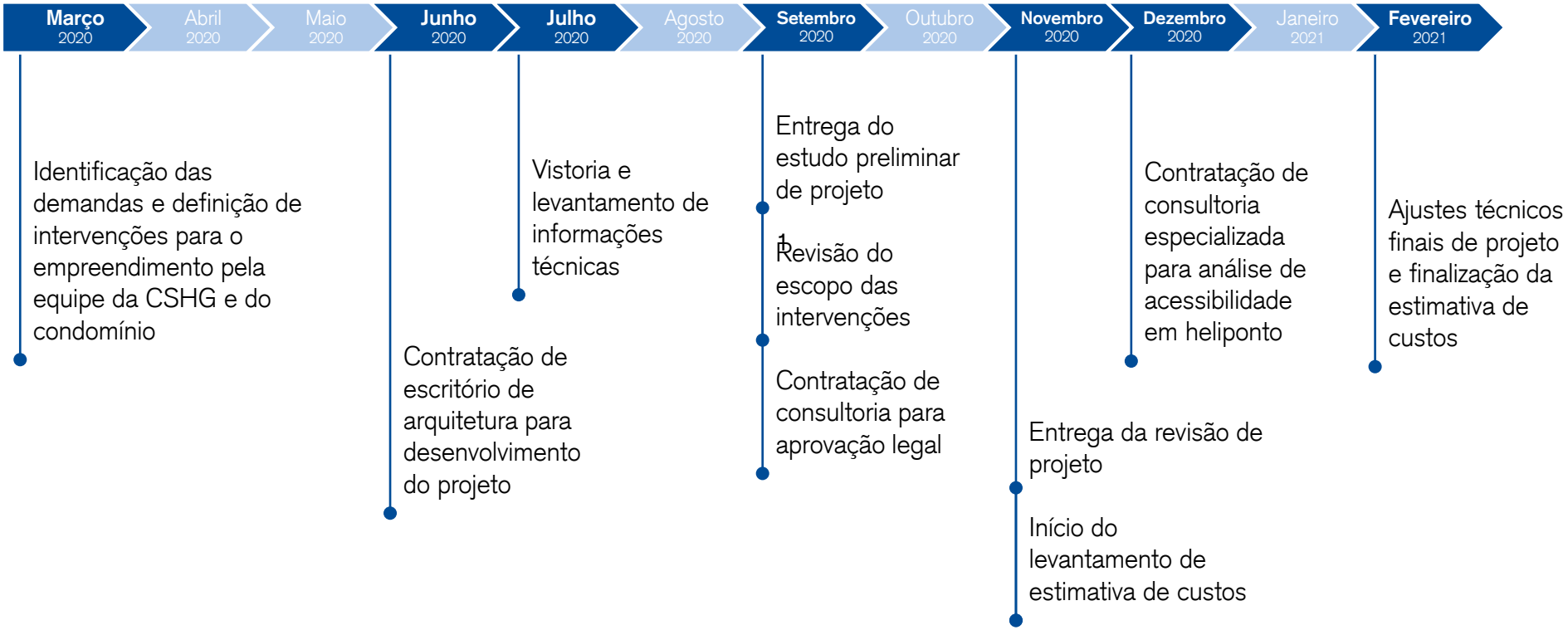
Fonte: Buildings (CRETool) e Google, em fevereiro de 2021

Agenda
Proposta da Administração

1. Proposta de Emissão
2. CSHG Prime Offices FII
3. Mercado Competidor
4. **Projeto de *Retrofit* Metropolitan**

O Projeto de *Retrofit*
Metropolitan

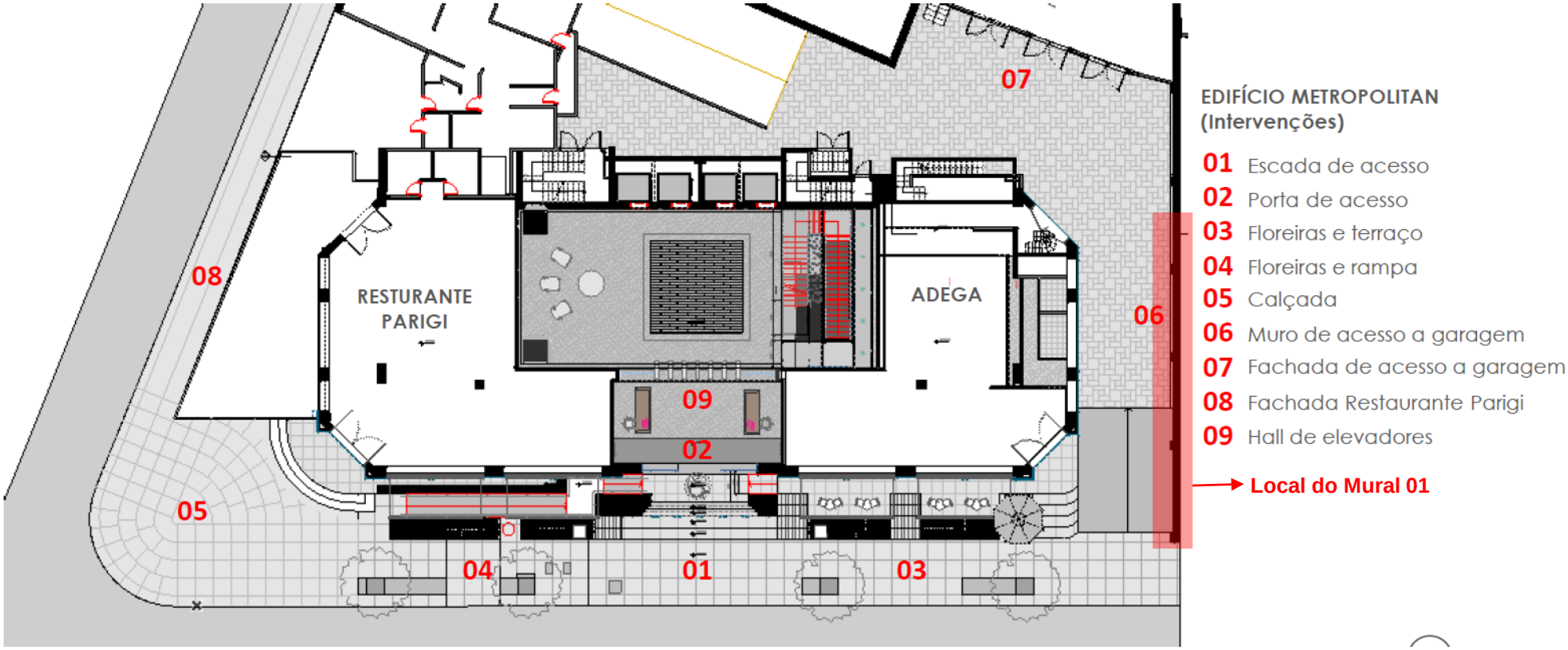
Linha do Tempo



Fonte: CSHG. Data 26/02/2021.

O Projeto de *Retrofit*
Metropolitan (Projeto sob discussão, sujeito a alterações)

Intervenções - Térreo



Fonte: CSHG. Data 26/02/2021.

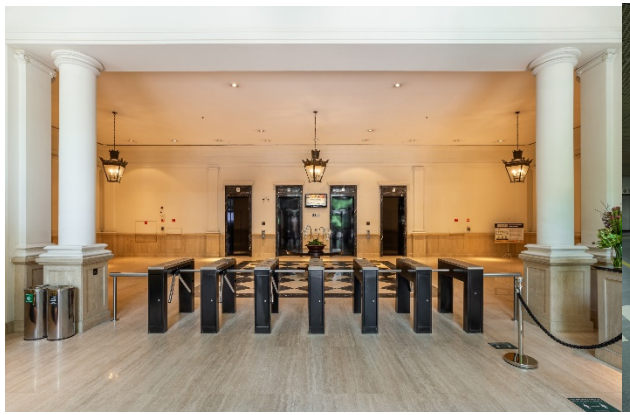
O Projeto de *Retrofit*
Metropolitan (Projeto sob discussão, sujeito a alterações)

Intervenções – 1° andar

Fonte: CSHG. Data 26/02/2021.

O Projeto de *Retrofit*
Metropolitan (Projeto sob discussão, sujeito a alterações)

Situação atual



Fonte: CSHG. Data 26/02/2021.

O Projeto de *Retrofit*
Metropolitan (Projeto sob discussão, sujeito a alterações)

Após o *Retrofit* (imagens ilustrativas)

Fonte: CSHG. Data 26/02/2021.

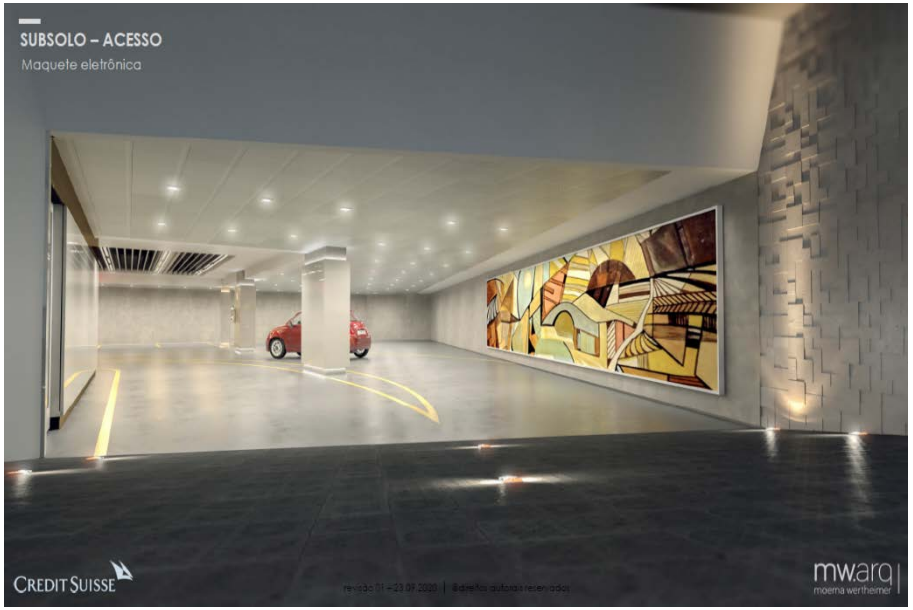
O Projeto de *Retrofit*
Metropolitan (Projeto sob discussão, sujeito a alterações)

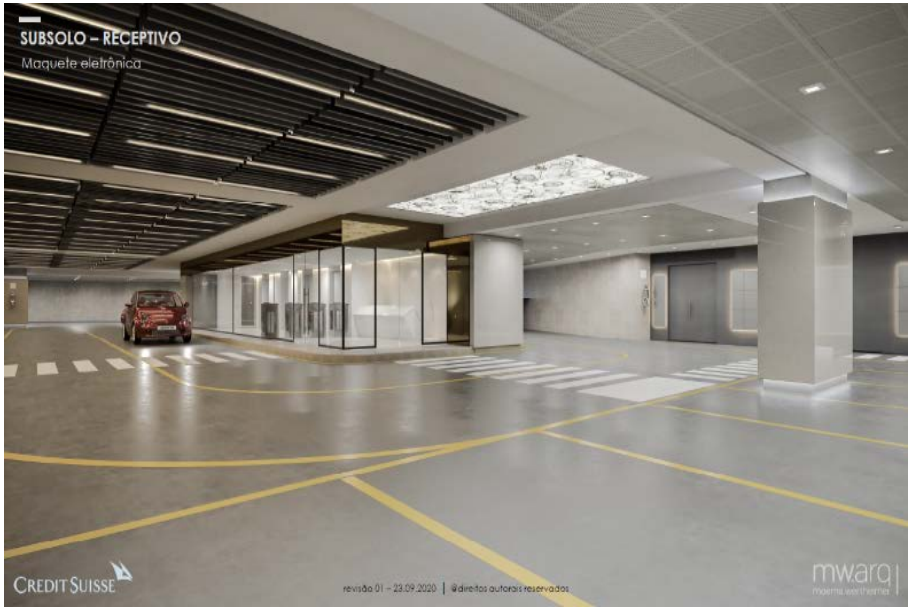
Após o *Retrofit* (imagens ilustrativas)

Fonte: CSHG. Data 26/02/2021.

O Projeto de *Retrofit*
Metropolitan (Projeto sob discussão, sujeito a alterações)

Após o *Retrofit* (imagens ilustrativas)





Fonte: CSHG. Data 26/02/2021.

Glossário

Termos e Definições	
Cota a mercado	Valor da cota no mercado segundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. É calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota a mercado.
Retorno mensal	Retorno calculado mediante a a divisão da cota ajustada do Fundo.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m^2 dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Retrofit	Termo em inglês utilizado em engenharia para designar o processo de modernização de equipamentos considerados ultrapassados ou fora de norma.

CSHG Prime Offices FII

CNPJ n 11.260.134/0001-68

Investimento Mínimo	
Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)	
Saldo Mínimo	
Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)	
Movimentação Mínima	
Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)	
Cota Aplicação	
Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)	
Cota Resgate	
Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)	
Liquidação Resgate	
Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)	
Taxa de Administração	
0,65% a.a. sobre o valor de mercado das cotas do Fundo. Para mais informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo	
Taxa de Performance	
Não há	
Taxa de Saída	
Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)	
PL médio últimos 12 meses (26/02/2021)	
R$ 352.991.536,20	
Cota (26/02/2021)	
R$ 228,59 (a mercado); R$ 243,27 (patrimonial)	
Horário para movimentação:	
Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)	

Objetivo
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" constante do Anexo I do 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 e (iii) outros ativos de acordo com a política de investimentos do Fundo, as quais deverão ser previamente aprovadas pela Administradora, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.
Público-alvo
Investidores em geral
Início:
Outubro/2010
Aplicação inicial:
Não aplicável
Classificação Anbima
FII Renda Gestão Passiva – Lajes Corportivas
Administradora
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
Custodiante
Itaú Unibanco S.A.
Tributação e Fatores de Risco
Para informações adicionais sobre a tributação aplicável ao Fundo e aos cotistas assim como sobre os principais fatores de risco do Fundo, consultar as Demonstrações Financeiras e o Regulamento do Fundo em imobiliario.cshg.com.br.

Anexo I à Proposta da Administração acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do CSHG PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Este material técnico foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários, tratando se única e exclusivamente de material técnico de suporte à proposta da Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. ("CSHG" ou "Administradora") na qualidade de administradora do CSHG Prime Offices – Fundo De Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), relativa às matérias I e II da ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo a ser realizada em 7 de abril de 2021, para embasamento das deliberações a serem tomadas em referida assembleia ("Proposta da Administradora"), não devendo ser compartilhado ou divulgado a quaisquer terceiros que não os cotistas do Fundo destinatários da Proposta da AdministradoraAo cotistas é recomendada a leitura cuidadosa deste material e da Proposta da Administradora antes da tomada de decisão de voto na assembleia. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos cotistas. Este material apresenta conclusões, opiniões e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros e não devem ser determinantes para a tomada de decisão. Os resultados reais equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões nem pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG. À medida que este material contiver declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro.

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores Mobiliários S.A.
R, Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 700 - 11° andar
São Paulo | SP | Brasil
04542-000
imobiliario.cshg.com.br

Atendimento ao cliente
list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100

Autorregulação ANBIMA