CREDIT SUISSE

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO**

**FATO RELEVANTE**

**CSHG PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
CNPJ nº 11.260.134/0001-68
Código Cadastro CVM: 159-7
Código negociação B3: HGPO11

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 61.809.182/0001-30 ("Administradora" ou "Coordenadora Líder"), na qualidade de administradora do **CSHG PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 ("Fundo"), e coordenadora líder da oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos de colocação, de cotas da 2ª emissão, em série única, do Fundo, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

a. em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 7 de abril de 2021 ("AGC"), foram aprovadas: (i) a emissão e a oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos de colocação, de, no mínimo, 78.520 (setenta e oito mil, quinhentas e vinte) e, no máximo, 103.057 (cento e três mil e cinquenta e sete) cotas da 2ª emissão ("Cotas da 2ª Emissão"), em série única ("2ª Emissão"), perfazendo a oferta o valor total 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) ("Valor da Oferta"), observado que o Valor da Oferta não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), 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 (conforme definido abaixo), 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 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 (ii) seus principais termos e condições ("Oferta");

b. a Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da Coordenadora Líder, e podendo contar com a participação de outras instituições como coordenadoras ("Coordenadoras Contratadas" e, em conjunto com a Coordenadora Líder, as "Coordenadoras"), na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM 472, sob o regime de melhores esforços de colocação, 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 da 2ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");

c. 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;

d. 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 do presente Fato Relevante 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;

e. 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 inciso I do artigo 14 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) por Cota, 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;

f. 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 e, portanto, subscrever Cotas da 2ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição, 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 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;

g. 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 é a data de divulgação deste Fato Relevante ("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 Cotas da 2ª Emissão, pelos próprios cotistas, durante o prazo previsto no cronograma da Oferta abaixo ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,06245878788 para cada 1 (uma) Cota detida na Data Base. 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. O exercício do Direito de Preferência será realizado junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, ou ao Escriturador, nas datas indicadas no cronograma abaixo, sendo que a integralização das Cotas da 2ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada de acordo com as regras da B3 ou do Escriturador, conforme o caso;

h. 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 a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 2ª Emissão não colocadas (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras"), dentro do período indicado no cronograma da Oferta previsto abaixo ("Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), sendo que: (i) farão jus ao exercício do Direito de Subscrição de Sobras os cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e (ii) o percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção indicado por meio de comunicado ao mercado a ser divulgado pela Administradora na data indicada no cronograma abaixo, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Cotas da 2ª Emissão não colocadas 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 de 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. O exercício do Direito de Subscrição de Sobras será realizado junto à B3, por meio do respectivo agente de custódia, ou ao Escriturador, nas datas indicadas no cronograma abaixo, sendo que a integralização das Cotas da 2ª Emissão objeto do exercício do Direito de Subscrição de Sobras será realizada de acordo com as regras da B3 ou do Escriturador, conforme o caso;

i. cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se há interesse na subscrição de Sobras não colocadas, especificando a quantidade de cotas adicionais que gostaria de subscrever ("Montante Adicional"), limitada ao total de 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 de Montante Adicional, sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação discricionária das cotas não colocadas, a critério da Administradora, entre os cotistas que exerceram o Direito de Subscrição de 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 indicado no cronograma da Oferta previsto abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso;

j. os cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, respeitado o fator de proporção mencionado no item (g) acima, o Direito de Subscrição de Sobras e o Direito de Subscrição de Montante Adicional deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os cotistas titulares de cotas do Fundo depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão e mais informações; e (ii) os cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no Itaú Unibanco S.A. ("Escriturador") que desejarem subscrever Cotas da 2ª Emissão deverão entrar em contato com a Central de Atendimento aos Investidores pelos telefones indicados a seguir: capitais e regiões metropolitanas 3003-9285, demais localidades 0800-7209285;

k. as liquidações dos boletins de subscrição de Cotas da 2ª Emissão que forem objeto de exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional se darão nas datas indicadas no cronograma abaixo, sendo certo que tais liquidações ocorrerão de acordo com as regras da B3 ou do Escriturador, se for o caso;

l. tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, os cotistas e/ou Investidores Profissionais deverão, 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;

m. o valor mínimo de Cotas da 2ª Emissão necessário para que a Oferta não seja cancelada deverá representar a quantidade mínima de 78.520 (setenta e oito mil, quinhentas e vinte) Cotas da 2ª Emissão ("Valor Mínimo"), correspondente ao valor de R$ 16.000.020,40 (dezesseis milhões, vinte e reais e quarenta centavos), sendo certo que a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério da Coordenadora Líder, imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, desde que distribuída a quantidade mínima de 78.520 (setenta e oito mil, quinhentas e vinte) Cotas da 2ª Emissão, e atingido, portanto, o Valor Mínimo;

n. o cotista que exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e/ou Direito de Subscrição de Montante Adicional e integralizar Cotas da 2ª Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 2ª Emissão. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquiridas e se converterá em tal Cota da 2ª Emissão depois de, cumulativamente, ser (i) divulgado o Comunicado de Encerramento; (ii) divulgado o anúncio da remuneração a que cada um dos recibos de Cota tem direito; e (iii) obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 2ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional passarão a ser livremente negociadas na B3. A restrição à negociação prevista no item (p) abaixo não é aplicável aos cotistas que venham a adquirir 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;

o. 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 abaixo, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e 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, sendo que tais Cotas Remanescentes serão ofertadas exclusivamente aos Investidores Profissionais;

p. as Cotas Remanescentes somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada aquisição ou integralização pelos Investidores Profissionais. A restrição à negociação das cotas apenas entre investidores qualificados, conforme prevista no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, 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, observado ainda que a negociação das cotas da 1ª emissão seguirá seu curso normal;

q. no caso de captação abaixo do Valor da Oferta, o cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta a que haja distribuição da integralidade do Valor da Oferta, terá devolvido os valores já depositados, integral ou parcialmente, conforme o caso, acrescidos de rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação dos recursos em ativos de liquidez, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da divulgação do comunicado ao mercado que deverá dispor sobre referido assunto. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos cotistas, a devolução será operacionalizada pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os boletins de subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados;

r. caso a Oferta seja cancelada ou revogada ou o contrato de distribuição seja 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 rendimentos correspondentes à variação do CDI, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes sobre a aplicação dos recursos em ativos de liquidez, no prazo de até 40 (quarenta) dias contados da divulgação do comunicado ao mercado que deverá dispor sobre referido assunto. Em quaisquer dessas situações, os custos incorridos com a estruturação da Oferta serão integralmente arcados pela Administradora;

s. o pagamento de cada uma das Cotas da 2ª Emissão será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

O cronograma tentativo abaixo apresenta os principais eventos da Oferta:

| **Ordem dos Eventos[1]** | **Eventos** | **Data Prevista** |
|---|---|---|
| 1. | Publicação deste Fato Relevante referente a Data-Base para exercício do Direito de Preferência | 14/04/2021 |
| 2. | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3<br>Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador | 22/04/2021 |
| 3. | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 | 04/05/2021 |
| 4. | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador | 05/05/2021 |

| | | |
|---|---|---|
| 5. | Data de Liquidação do Direito de Preferência<br>Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 06/05/2021 |
| 6. | Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3<br>Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador | 07/05/2021 |
| 7. | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 | 12/05/2021 |
| 8. | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador | 13/05/2021 |
| 9. | Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional<br>Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional | 20/05/2021 |

[1] *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder e/ou de acordo com os regulamentos da B3.*

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste fato relevante, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou na AGC, conforme o caso.

São Paulo, 14 de abril de 2021.

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**
Instituição Administradora do
CSHG PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Autorregulação ANBIMA