São Paulo, 23 de setembro de 2022.

Aos investidores do
CSHG PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Ref.: Proposta da Administradora 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("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 a ser realizada **no dia 25 de outubro de 2022, às 10 horas, 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** ("Assembleia"), observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo.

Em 23 de setembro 2022, foi convocada a Assembleia, que contará com a seguinte ordem do dia:

> Em virtude da requisição de cotistas representando mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas Solicitantes"), nos termos do Artigo 19, §1º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada), os quais (a) Edilson Braga, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 064.362.108-30, (b) Edgar Boicenco, inscrito no CPF sob o nº 148.792.928-50, (c) JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o º 13.371.132/0001-71, e (d) JS Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 42.085.661/0001-07, que representam, em conjunto, 22,72% (vinte e dois inteiros e setenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo em 16 de setembro de 2022:

I. A aprovação conjunta dos seguintes itens **(a)** venda, pelo Fundo, dos imóveis denominados (i) Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo, e (ii) Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo, únicos ativos do Fundo ("Imóveis"), pelo valor conjunto de R$ 466.477.900,00 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, quatrocentos e setenta e sete mil e novecentos reais), equivalente a aproximadamente R$ 36.983,90/m² (trinta e seis mil, novecentos e oitenta e três reais e noventa centavos por metro quadrado), com pagamento à vista e capital com disponibilidade imediata, e consequente liquidação do Fundo, e **(b)**

pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação de referida Assembleia, incluindo gastos com correspondências aos cotistas necessárias para a realização do pagamento de amortização.

A deliberação da matéria acima será tomada por maioria de votos dos cotistas presentes (quórum simples), cabendo a cada cota 1 (um) voto. Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante da presente ordem do dia.

Proposta da Administradora: Com o objetivo de viabilizar uma manifestação de voto devidamente informada por parte dos Cotistas, a Administradora esclarece que a presente Assembleia é decorrente de um pedido realizado pelos Cotistas Solicitantes. Dessa forma, em virtude de todas as pautas apresentarem um claro conflito de interesses, a Administradora se abstém de uma recomendação formal para todos os itens. De toda forma, a Administradora consolidou, em 4 (quatro) itens abaixo, informações relevantes para uma decisão informada dos cotistas.

1) Ausência de conflito de interesses entre o potencial comprador e os Cotistas Solicitantes

Foi informado pelos Cotistas Solicitantes que eles "não se encontram em potencial situação de conflito que pudesse ter relação com a proposta de venda e os referidos Imóveis". Conforme apurado previamente pela Administradora, de fato não há qualquer relação entre o proponente, os Imóveis e os Cotistas Solicitantes. De toda forma, caso a venda dos Imóveis seja aprovada, durante o processo de diligência, serão apurados tais quesitos detalhadamente, sendo certo que, caso seja identificado qualquer potencial conflito, tal situação poderá ensejar em nova assembleia.

2) Preço estimado de liquidação

Apenas como referência e considerando o valor apresentado na proposta de venda, somado aos ativos e passivos apresentados no informe mensal de agosto de 2022, deduzido da comissão de intermediação, conforme aprovado em assembleia geral extraordinária de cotistas datada de 7 de abril de 2022, e taxa de administração determinada no Art. 19 item "ii" do Regulamento do Fundo, o valor de liquidação é equivalente a aproximadamente R$ 261,00/cota (duzentos e sessenta e um reais por cota), sendo que tal valor poderá ser reduzido em função de outros custos de liquidação, os quais não são possíveis de serem mensurados na presente data. Abaixo apresentamos a memória de cálculo:

Item	Valor	Valor / Cota
Valor da Proposta	R$ 466.477.900,00	R$ 266,09
(+) Ativos e Passivos	R$ 3.416.747,90	R$ 1,95
(-) Comissão de Intermediação	R$ 10.029.274,85	R$ 5,72
(-) Taxa de Administração	R$ 1.399.433,70	R$ 0,80
(-) Custos Liquidação Estimados[1]	R$ 400.000,00	R$ 0,23
(=) Valor de Liquidação Estimado	**R$ 458.065.939,35**	**R$ 261,30**

[1] Custos diversos estimados na liquidação, incluindo, mas não se limitando a advogados, correspondências e auditoria, etc.

3) Casos semelhantes

Na indústria de Fundos de Investimento Imobiliário já ocorreram casos semelhantes, com a venda da totalidade dos imóveis pertencentes aos fundos e posterior liquidação destes. Especificamente no segmento de escritórios e com imóveis de alta qualidade em São Paulo, exisitiram três casos relevantes a serem analisados, quais sejam: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII ("FVBI"), FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE ("TBOF") e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CYRELA THERA CORPORATE ("THRA").

Abaixo apresentamos a relação entre a cotação dos referidos fundos no momento em que iniciou o processo de venda, bem como seus valores de liquidação, de forma a evidenciar o prêmio de cada transação ao investidor em comparação com o proposta atual do Fundo.

Fundo	Data de Início do Processo de Venda	Valor de Mercado ao Início do Processo	Valor de Liquidação	Prêmio
FVBI	04/abril/2019	128,00	159,11	24,30%
TBOF	15/outubro/2019	90,15	103,85	15,20%
THRA	28/abril/2021	137,50	138,08	0,42%
Média				**13,31%**
HGPO	23/fevereiro/2022	252,00	261,30	3,69%

Fonte: CSHG, Economática. Demais dados referentes aos processos de venda e liquidação dos fundos são públicos e estão disponíveis no Fundos.NET.

4) Evolução da cota patrimonial e preço médio de locação

O Fundo apresentou um valor patrimonial de R$ 268,05 (duzentos e sessenta e oito reais e cinco centavos) por cota ao final de agosto de 2022, no entanto, é importante ressalvar que este valor contempla o último laudo de avaliação contabilizado em 26 de novembro de 2021, portanto, com uma defasagem de aproximadamente 10 (dez) meses. Por este motivo, a cota patrimonial de agosto, quando comparada com dezembro de 2021, apresenta uma variação de apenas 0,02% (dois décimos de centésimo por cento).

Com o objetivo de demonstrar a relação entre o aluguel médio do Fundo ao final de cada período e seu valor patrimonial, demonstramos uma tabela evolutiva abaixo, em que fica claro que já ocorreu um avanço no valor médio de locação do Fundo em 2022, mas ainda sem alteração relevante na cota patrimonial.

Data	Valor Médio Locação	Crescimento Anual da Locação Média	Cota Patrimonial	Crescimento da Cota Patrimonial
Dezembro/2019	140,00	10,24%	203,30	35,06%
Dezembro/2020	156,00	11,43%	243,13	19,59%
Dezembro/2021	211,00	35,26%	268,00	10,23%
Agosto/2022	232,00	9,95%	268,05	0,02%

Fonte: CSHG. Os dados referentes aos valores médios de locação estão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo divulgados pela Administradora, na seção 'Radiografia da carteira imobiliária', os quais estão disponíveis para consulta no *site* da Administradora e no Fundos.NET.

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 ressalta **que a participação dos cotistas pode ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração**, podendo ser representados pela própria Administradora neste caso. Para tanto, o cotista poderá solicitar no endereço eletrônico ri.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.

Esta Proposta da Administradora assim como a Convocação 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 e a Proposta da Administradora 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", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar a Convocação e a Proposta da Administradora); 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", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar a Convocação e a Proposta da Administradora, 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 e a Proposta da Administradora.

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

Atenciosamente,

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