

FATO RELEVANTE – Venda Conjuntos Brasilinterpart - SP

CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Código Cadastro CVM: 122-8

Código negociação B3: HGRE11

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de instituição administradora do **CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais 62, 63 e 64 do Edifício Brasilinterpart detidos pelo Fundo, localizados na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóvel”), com área total locável BOMA de 727,14 m², atualmente vagos e sem receita de locação.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais) (“Preço”), a ser pago da seguinte forma:

- (i) Primeira Parcela: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) paga nesta data;
- (ii) Saldo do Preço: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser pago em 8 (oito) prestações mensais, iguais e sucessivas, no valor unitário de R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), com vencimento no mesmo dia dos meses subsequentes ao dia de pagamento da Primeira Parcela.

Todas as parcelas indicadas no item (ii) acima serão atualizadas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada desde a data de assinatura do CVC até a data de sua efetiva quitação.

O Preço a ser pago ao Fundo por este negócio, sem considerar as correções previstas nas parcelas, é equivalente a R\$ 6.326,15/m² (seis mil, trezentos e vinte e seis reais e quinze centavos por metro quadrado).

O Imóvel foi adquirido em 3 de novembro de 2009, e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 2.898.625,59 (dois milhões, oitocentos e noventa e oito mil, seiscentos e vinte e cinco reais e cinquenta e nove centavos), equivalente a R\$ 3.986,34/m² (três mil, novecentos e oitenta e seis reais e trinta e quatro centavos por metro quadrado). Com isso, o negócio gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa, sem considerar as correções previstas nas parcelas, de R\$ 1.701.374,41 (um milhão, setecentos e um mil, trezentos e setenta e quatro reais e quarenta e um centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,14/cota (catorze centavos por cota).

O Preço de venda do Imóvel é 58,7% (cinquenta e oito inteiros e sete décimos por cento) superior ao valor investido, 42,4% (quarenta e dois inteiros e quatro décimos por cento) superior ao valor de laudo do Imóvel em

2022. A taxa interna de retorno anualizada da transação, sem considerar as correções previstas nas parcelas, é de aproximadamente 9,1% (nove inteiros e um décimo por cento).

A partir desta data, a posse do Imóvel será transmitida pelo Fundo à compradora, sendo que os impostos, taxas, tarifas, contribuições de melhoria, contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias, demais encargos ou quaisquer ônus incidentes sobre o Imóvel cujo fato gerador seja posterior à transmissão da posse serão de responsabilidade da compradora.

Na hipótese de inadimplência da compradora quanto ao pagamento de qualquer das prestações do Saldo do Preço, o Fundo poderá optar por executar o CVC ou por rescindi-lo, sendo que, na hipótese de rescisão, a compradora deverá restituir ao Fundo a posse do Imóvel. É importante ressaltar que o conjunto comercial 61 do Edifício BrasilInterpart, o qual está atualmente vago, não faz parte da presente transação, sendo que, seu desinvestimento está dentro dos objetivos do Fundo.

Nos termos da regulamentação vigente, que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados em regime de caixa no semestre, o lucro em regime de caixa, fruto da referida venda, integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre em que cada uma das parcelas do Preço for recebida. O cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos é fruto do resultado das diversas alocações do Fundo.

A Administradora ressalta que o CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII é um fundo de gestão ativa, com foco em imóveis corporativos, e tal desinvestimento está em linha com a estratégia de desinvestimento dos imóveis classificados como Lajes Individuais nos relatórios gerenciais do Fundo.

No mais, informações adicionais sobre esta transação serão abordadas nos próximos relatórios gerenciais e estarão disponíveis no *site* da Administradora (<https://imobiliario.cshg.com.br/>).

São Paulo, 18 de maio de 2023.

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

Instituição Administradora do

CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII