

FATO RELEVANTE – Venda Imóvel Centro Empresarial Dom Pedro

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 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Fundo"), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CVC") por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade do imóvel situado na Rodovia Dom Pedro I, km 73, Bairro Mato Dentro, cidade de Atibaia, estado de São Paulo, CEP 12954-260 ("Imóvel").

No dia 17 de fevereiro de 2023 o Fundo havia assinado um Memorando de Entendimentos ("MOU") com outro potencial comprador, no qual foram entabulados os termos comerciais para a venda do Imóvel, concedendo ao potencial comprador um período de exclusividade para análise dos documentos do ativo, bem como para superação dos prazos para exercício do direito de preferência para compra do Imóvel pelos inquilinos. Durante o período de cumprimento de tais condições precedentes contidas no MOU, um dos locatários exerceu seu direito de preferência para aquisição do Imóvel, motivo pelo qual o CVC foi firmado nesta data com tal locatário nas exatas condições estabelecidas no MOU.

A área total locável do Imóvel é de 26.565,53 m² (vinte e seis mil, quinhentos e sessenta e cinco vírgula cinquenta e três metros quadrados) a qual inclui dois galpões, um prédio de escritórios e um pátio, e hoje está 84,96% (oitenta e quatro inteiros e noventa e seis centésimos por cento) locada. O preço total da venda é de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), equivalente ao valor médio de R\$ 1.148,10/m² (um mil, cento e quarenta e oito reais e dez centavos por metro quadrado) ("Preço"), a ser recebido pelo Fundo da seguinte forma:

- Parcela Inicial: R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) recebidos nesta data pelo Fundo;
- Parcelas Intermediárias: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), divididos em 10 (dez) parcelas mensais no valor base de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada, vencendo a primeira parcela em 30 (trinta) dias contados desta data;
- Parcela Única: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser paga no dia 9 (nove) do segundo mês subsequente ao do pagamento da última Parcela Intermediária;
- Parcelas Finais: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), divididos em 10 (dez) parcelas mensais no valor base de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada, vencendo a primeira parcela no dia 9 (nove) do mês subsequente ao do pagamento da prestação da Parcela Única.

Todas as parcelas serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada a partir desta data até o efetivo pagamento, sendo que no ato do pagamento da última prestação das Parcelas Finais o Fundo outorgará ao comprador a escritura definitiva de venda e compra do Imóvel

O Preço, sem considerar as futuras correções, é 12,1% (doze inteiros e um décimo por cento) inferior ao valor contábil do Imóvel com base no laudo de avaliação contabilizado em dezembro de 2022, e 6,2% (seis inteiros e dois décimos por cento) inferior ao investimento total no Imóvel, no valor de R\$ 32.528.562,91 (trinta e dois milhões, quinhentos e vinte e oito mil, quinhentos e sessenta e dois reais e noventa e um centavos), gerando um prejuízo em regime de caixa de R\$ 2.028.562,91 (dois milhões, vinte e oito mil, quinhentos e sessenta e dois reais e noventa e um centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,17 (dezessete centavos) por cota, o qual será apurado proporcionalmente no recebimento de cada parcela. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 4,1% a.a. (quatro inteiros e um décimo por cento ao ano).

Levando em consideração o aluguel vigente, o Fundo deixará de receber o valor mensal de R\$ 215.702,52 (duzentos e quinze mil, setecentos e dois reais e cinquenta e dois centavos) a partir desta data, equivalente a aproximadamente R\$ 0,02 (dois centavos) por cota.

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 resultado da referida venda integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre em que as parcelas do Preço forem recebidas. 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 a venda aqui reportada está em linha com a estratégia de desinvestimento divulgada nos relatórios gerenciais do Fundo, a qual previa o desinvestimento dos imóveis classificados como “Outros”.

Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis no *site* da Administradora (imobiliario.cshg.com.br).

São Paulo, 10 de abril de 2023.

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

Instituição Administradora do

CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII