

## FATO RELEVANTE – Nova Proposta de Aquisição de Imóveis

### 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.**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, 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, em complemento ao fato relevante divulgado em 6 de março de 2024, informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, nesta data, uma nova proposta da **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** (“Comprador”) para aquisição, por meio de um fundo de investimento a ser constituído, dos únicos ativos imobiliários do Fundo (em conjunto, “Imóveis”), quais sejam:

- (i) Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo (“Metropolitan”); e
- (ii) Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo (“Platinum”).

### Do Preço

O valor total da proposta é de R\$ 618.288.230,00 (seiscentos e dezoito milhões, duzentos e oitenta e oito mil, duzentos e trinta reais) (“Preço de Venda”), equivalente a R\$ 48.546,50/m<sup>2</sup> (quarenta e oito mil, quinhentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos), condicionado a algumas condições precedentes descritas adiante, sendo que as respectivas formas de pagamento estão detalhadas abaixo:

- I. Preço Metropolitan: R\$ 486.712.996,00 (quatrocentos e oitenta e seis milhões, setecentos e doze mil, novecentos e noventa e seis reais), a serem recebidos da seguinte forma:
  - i. 1ª Parcela: R\$ 267.692.147,80 (duzentos e sessenta e sete milhões, seiscentos e noventa e dois mil, cento e quarenta e sete reais e oitenta centavos), a serem pagos no momento da outorga de escritura pública de compra e venda (“Escritura Metropolitan”).
  - ii. 2ª Parcela: R\$ 219.020.848,20 (duzentos e dezenove milhões, vinte mil, oitocentos e quarenta e oito reais e vinte centavos), a serem pagos em 18 (dezoito) meses contados da Escritura Metropolitan.
- II. Preço Platinum: R\$ 131.575.234,00 (cento e trinta e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e trinta e quatro reais), a serem recebidos da seguinte forma:
  - i. 1ª Parcela: R\$ 72.366.378,70 (setenta e dois milhões, trezentos e sessenta e seis mil, trezentos e setenta e oito reais e setenta centavos), a serem pagos no momento da outorga de escritura pública de compra e venda (“Escritura Platinum”).

- ii. 2ª Parcela: R\$ 59.208.855,30 (cinquenta e nove milhões, duzentos e oito mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e trinta centavos), a serem pagos em 18 (dezoito) meses contados da Escritura Platinum.

Durante o período de 18 (dezoito) meses contados a partir da Escritura Platinum ou até a completa locação das áreas vagas do Platinum (os andares 10º e 11º - totalizando 436 m<sup>2</sup>) a um aluguel mínimo de R\$ 290,00/m<sup>2</sup> (duzentos e noventa reais por metro quadrado), o que ocorrer primeiro, o Fundo garantirá ao Comprador uma renda mínima mensal garantida (“RMG”) equivalente a R\$ 290/m<sup>2</sup> (duzentos e noventa reais por metro quadrado) calculada sobre tais áreas vagas.

O Preço de Venda é 14,4% (quatorze vírgula quatro por cento) superior ao valor de laudo dos Imóveis, sendo o Preço Metropolitan e o Preço Platinum 11,5% (onze vírgula cinco por cento) e 26,5% (vinte e seis vírgula cinco por cento) superior aos respectivos valores de laudo.

## **Da Condição de Captação**

A realização da transação está condicionada à implementação de certas condições precedentes, dentre elas, que o Comprador realize uma oferta pública de distribuição de cotas de um novo fundo a ser estruturado e gerido pelo Comprador no montante necessário para viabilizar a transação. Dessa forma, caso as demais condições precedentes sejam satisfeitas, a proposta seguirá com a seguinte ordem de prioridade (“Condição de Captação”):

- I. Captação do montante total necessário: será realizada a aquisição total dos Imóveis;
- II. Captação de montante igual ou superior ao necessário para a aquisição do Metropolitan: será realizada a aquisição somente do Metropolitan;
- III. Captação de montante igual ou superior ao necessário para a aquisição do Platinum: será realizada a aquisição somente do Platinum.

Sem prejuízo dos itens acima, o Comprador poderá realizar uma operação financeira para captação de recursos de forma a viabilizar a aquisição de um ou dois dos Imóveis e renunciar unilateralmente a Condição de Captação.

Em razão do recebimento da referida proposta de aquisição, a Administradora analisará seus termos e condições e fará a convocação de uma assembleia geral extraordinária em um prazo máximo de 30 (trinta) dias (“AGE Proposta”) nos termos da regulamentação aplicável. Conforme edital de convocação de assembleia geral extraordinária que possui como única deliberação a transferência da gestão e administração do Fundo ([link](#)) (“AGE Transferência”), é possível que a convocação da AGE Proposta ocorra já com a nova administradora e nova gestora do Fundo, caso seja aprovada a matéria da AGE Transferência que se encerra no dia 24 de maio de 2024. A Administradora afirma que envidará esforços para que eventuais procedimentos de liquidação estejam alinhados entre as partes.

Ainda, a Administradora informa que as conversas com outros potenciais proponentes não resultaram, até o momento, em propostas concorrentes a esta, sendo que eventuais informações adicionais sobre essa e outras potenciais propostas serão comunicadas aos cotistas e ao mercado em geral por meio de comunicados a

mercado e fatos relevantes complementares a este e estarão disponíveis no *site* da Administradora (<https://imobiliario.cshg.com.br/>).

São Paulo, 14 de maio de 2024.

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

Instituição Administradora do  
CSHG PRIME OFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII