

FATO RELEVANTE**CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ n° 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., n.º 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.809.182/0001-30, na qualidade de instituição administradora do **CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o n.º 09.072.017/0001-29 (“Fundo”), em complemento ao Fato Relevante publicado em 14 de agosto de 2020 ([link](#)), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo superou as condições precedentes, inclusive a exigência de aprovação da operação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE e assinou, na presente data, a Escritura de Venda e Compra (“Escritura”) para a alienação da totalidade do Edifício Verbo Divino, localizado à Rua Verbo Divino, 1661 – São Paulo/SP (“Imóvel”), e 20.099 (vinte mil e noventa e nove) Certificados de Potencial Adicional Construtivo (“CEPACs”) que estão vinculados ao terreno do Imóvel, para **Colmar Incorporadora Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 37.969.004/0001-92 (“Colmar”), subsidiária da empresa **EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.312.229/0001-73.

O Imóvel foi adquirido pelo Fundo, parte em março e parte em dezembro de 2010 e, até a presente data, considerando os custos de aquisição, benfeitorias realizadas e aquisição de CEPACs, o investimento total foi de R\$ 84.502.151,16 (oitenta e quatro milhões, quinhentos e dois mil, cento e cinquenta e um reais e dezesseis centavos), equivalente a R\$ 6.040,26/m² (seis mil e quarenta reais e vinte e seis centavos por metro quadrado). O Imóvel está com uma ocupação de 17,65% (dezessete vírgula sessenta e cinco por cento) e, no fechamento de setembro de 2020, representava 6,43% (seis vírgula quarenta e três por cento) da área locável do Fundo e 15,57% (quinze vírgula cinquenta e sete por cento) da vacância financeira do Fundo.

O preço total de venda do Imóvel e dos CEPACs é de R\$ 148.188.120,00 (cento e quarenta e oito milhões, cento e oitenta e oito mil e cento e vinte reais), a ser pago da seguinte forma:

1. primeira parcela no valor de R\$ 14.818.812,00 (quatorze milhões, oitocentos e dezoito mil e oitocentos e doze reais) (“Primeira Parcela”), recebidos nesta data; e
2. 11 (onze) parcelas semestrais no valor de R\$ 12.124.482,55 (doze milhões, cento e vinte e quatro mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), corrigidas pela taxa SELIC + 1,5% a.a. (um vírgula cinco por cento ao ano), tendo como data-base para início da correção a presente data. O vencimento da primeira das parcelas semestrais se dará até 31 de maio de 2021, e as demais parcelas a cada 06 (seis) meses, sucessivamente.

A operação gerará um “lucro em regime de caixa” de R\$ 63.685.968,84 (sessenta e três milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e quatro centavos), 75,37% (setenta e cinco vírgula trinta e sete por cento) superior ao valor do investimento e equivalente a R\$ 5,89 (cinco reais e oitenta

e nove centavos) por cota, o qual será apurado proporcionalmente quando do recebimento de cada parcela, sendo que foi apurado um valor de R\$ 0,59 (cinquenta e nove centavos) de “lucro em regime de caixa” por cota pelo recebimento da Primeira Parcela e, sem considerar os efeitos da correção do item 2 acima, o “lucro em regime de caixa” por cota será R\$ 0,48 (quarenta e oito centavos) nas demais parcelas.

Ainda, o valor da operação foi 23,08% (vinte e três vírgula oito por cento) superior ao valor contábil do Imóvel e CEPACs, com base no laudo de avaliação contabilizado em dezembro de 2019 e avaliados conjuntamente em R\$ 120.400.000,00 (cento e vinte milhões e quatrocentos mil reais).

Nesta data o Fundo transferiu a posse do Imóvel à Colmar e, conseqüentemente, os direitos relativos às receitas de locação, que totalizam um valor mensal contratado de R\$ 139.147,25 (cento e trinta e nove mil, cento e quarenta e sete reais e vinte e cinco centavos), correspondente a R\$ 0,01 (um centavo) por cota, bem como as obrigações, incluindo o custo de vacância (condomínio, IPTU e demais despesas), que somam aproximadamente R\$ 242.000,00 (duzentos e quarenta e dois mil reais) mensais, correspondente a R\$ 0,02 (dois centavos) por cota.

Nos termos da regulamentação vigente (que prevê que o Fundo distribua rendimentos de, no mínimo, 95% 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 de cada liquidação.

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 renovação do portfólio do Fundo.

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

São Paulo, 14 de outubro de 2020.

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

Instituição Administradora do
CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII