

## FATO RELEVANTE – Venda Conjuntos Edifício Faria Lima

### 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** (“Fundo”), vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou com o **TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 26.681.370/0001-25 (“Comprador”), (i) uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) por meio do qual formalizou a venda dos conjuntos comerciais n.ºs 601, 602, 701, 702 e determinadas vagas de garagem (“Imóveis Escritura”) e (ii) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais n.ºs 801, 802, 901, 902, 1001, 1002 e determinadas vagas de garagem (“Imóveis CVC”, em conjunto com “Imóveis Escritura”, simplesmente “Imóveis”), todos do Condomínio Edifício Faria Lima, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

O preço total a ser recebido pelo fundo em razão da venda dos Imóveis é de R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) (“Preço de Venda”), sendo que o preço atribuído para a venda dos Imóveis Escritura é de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), enquanto a alienação dos Imóveis CVC se dará pelo preço de R\$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais). O recebimento do Preço de Venda ocorrerá da seguinte forma:

- (i) Preço Imóveis Escritura: R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais) recebidos nesta data a título de pagamento integral dos Imóveis Escritura;
- (ii) Primeira Parcela CVC: R\$ 14.250.000,00 (quatorze milhões e duzentos e cinquenta mil reais) recebidos pelo Fundo nesta data a título de primeira parcela dos Imóveis CVC;
- (iii) Saldo do Preço CVC: R\$ 42.750.000,00 (quarenta e dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais), a serem recebidos em 4 (quatro) prestações semestrais, iguais e sucessivas, no valor unitário de R\$ 10.687.500,00 (dez milhões, seiscentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais), com vencimento no mesmo dia após 6 (seis) meses desta data, e as demais, com vencimento no mesmo dia a cada 6 (seis) meses, até efetivo e final pagamento, sendo que à última parcela será adicionado o reembolso pelo caixa livre existente nas contas do condomínio, proporcional aos Imóveis CVC, explicado adiante.

Todas as parcelas indicadas no item (iii) 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 de Venda a ser pago ao Fundo em razão do presente negócio, sem considerar as correções previstas nas parcelas, é equivalente a R\$ 19.968,89/m<sup>2</sup> (dezenove mil, novecentos e sessenta e oito reais e oitenta e nove centavos por metro quadrado).

Adicionalmente ao Preço de Venda, o Fundo receberá o valor total de R\$ 1.286.100,15 (um milhão, duzentos e oitenta e seis mil, cem reais e quinze centavos) a título de reembolso pelo caixa livre existente nas contas do condomínio dos Imóveis, calculado proporcionalmente à fração ideal que os Imóveis Escritura e Imóveis CVC representam no empreendimento ("Reembolso"). Do valor total do Reembolso, R\$ 514.440,06 (quinhentos e quatorze mil, quatrocentos e quarenta reais e seis centavos) foram recebidos nessa data e R\$ 771.660,09 (setecentos e setenta e um mil, seiscentos e sessenta e seis reais e nove centavos) serão recebidos até o recebimento da última parcela do Saldo do Preço CVC.

Os conjuntos n<sup>os</sup> 601, 602, 701, 702, 801 e 802 foram adquiridos pelo Fundo em 22 de junho de 2012 e os conjuntos n<sup>os</sup> 901, 902, 1001 e 1002 foram adquiridos em 31 de maio de 2012. Até a presente data, o investimento total do Fundo nos Imóveis, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 51.659.356,45 (cinquenta e um milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, trezentos e cinquenta e seis reais e quarenta e cinco centavos), o equivalente a R\$ 10.858,74/m<sup>2</sup> (dez mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e setenta e quatro centavos por metro quadrado). Assim, o negócio gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa, sem considerar as correções previstas nas parcelas do Saldo do Preço do CVC, no valor de R\$ 43.340.643,55 (quarenta e três milhões, trezentos e quarenta mil, seiscentos e quarenta e três reais e cinquenta e cinco centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 3,67/cota (três reais e sessenta e sete centavos por cota).

O Preço de Venda dos Imóveis é 84,0% (oitenta e quatro por cento) superior ao valor investido e 4,3% (quatro vírgula três por cento) superior ao valor de laudo dos Imóveis em 2023. A taxa interna de retorno anualizada da transação, sem considerar as correções previstas nas parcelas do Saldo do Preço do CVC, é de aproximadamente 13,5% (treze vírgula cinco por cento).

A partir desta data, a posse indireta dos Imóveis será transmitida ao Comprador, e o Fundo deixará de receber o aluguel mensal, no valor de R\$ 666.951,30 (seiscentos e sessenta e seis mil, novecentos e cinquenta e um reais e trinta centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,06 (seis centavos) por cota, sendo que os impostos, taxas, tarifas, contribuições de melhoria, contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias, demais encargos ou quaisquer ônus incidentes sobre os Imóveis cujo fato gerador seja posterior à transmissão da posse serão de responsabilidade do Comprador.

Na hipótese de inadimplência do Comprador 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, o Fundo deverá restituir o preço até então recebido, retendo a Primeira Parcela CVC e o valor correspondente aos rendimentos auferidos pelo Comprador no período, acrescido das demais penalidades previstas no CVC.

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, bem como o Reembolso, integrarão a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre em que forem recebidos. 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 conforme informado 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, 14 de março de 2024.

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

Instituição Administradora do

CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII