

## 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° 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° 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°s 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°s 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° 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>o</sup>s 601, 602, 701, 702, 801 e 802 foram adquiridos pelo Fundo em 22 de junho de 2012 e os conjuntos n<sup>o</sup>s 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