

FATO RELEVANTE – Venda Condomínio Centro Empresarial Mario Garnero

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, em complemento ao fato relevante publicado em 06 de outubro de 2021 (“Fato Relevante Anterior”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo assinou a Escritura de Venda e Compra (“Escritura”) por meio da qual concluiu a alienação da totalidade dos conjuntos 11, 21, 31, 41 e 171 do Condomínio Centro Empresarial Mario Garnero, Torre Norte – Bloco 2000, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485 – São Paulo/SP (“Imóveis”).

A área total locável dos Imóveis é de 3.654,20 m² (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro vírgula vinte metros quadrados), estando ela 100% (cem por cento) locada. O preço total de venda é de R\$ 67.968.120,00 (sessenta e sete milhões, novecentos e sessenta e oito mil e cento e vinte reais), equivalente ao valor médio de R\$ 18.600,00/m² (dezoito mil e seiscentos reais por metro quadrado) (“Valor de Venda”).

Durante o período de cumprimento das condições precedentes, um dos locatários exerceu seu direito de preferência para aquisição dos Imóveis estabelecido em lei, motivo pelo qual a Escritura foi firmada com este locatário. Com isso, o Fundo efetuará a devolução do sinal recebido em 06 de outubro de 2021, no valor de R\$ 31.265.335,20 (trinta e um milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, trezentos e trinta e cinco reais e vinte centavos), atualizado por 100% (cem por cento) do CDI, e firmará um distrato ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel assinado na mesma data.

Até a presente data, o investimento total nos Imóveis, considerando custos de aquisição e benfeitorias, foi de R\$ 31.470.404,52 (trinta e um milhões, quatrocentos e setenta mil, quatrocentos e quatro reais e cinquenta e dois centavos), equivalente a R\$ 8.612,12/m² (oito mil, seiscentos e doze reais e doze centavos por metro quadrado).

Com o recebimento do Valor de Venda, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 36.497.715,48 (trinta e seis milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, setecentos e quinze reais e quarenta e oito centavos), equivalente a R\$ 3,09 (três reais e nove centavos) por cota. O Valor de Venda é 116% (cento e dezesseis por cento) superior ao valor investido e 29% (vinte e nove por cento) superior ao valor contábil dos Imóveis, com base no laudo de avaliação contabilizado em dezembro de 2020. Com a conclusão da operação, o Fundo deixa de ter participação no imóvel.

O contrato de locação dos conjuntos 11 e 21 prevê duas parcelas de locação: (i) "Locação A", no valor nominal, sem qualquer reajuste, de R\$ 67.742,94 (sessenta e sete mil, setecentos e quarenta e dois reais e noventa e quatro centavos), com 74 (setenta e quatro) parcelas vincendas; e (ii) "Locação B", sendo uma parcela variável, calculada com um percentual da receita operacional bruta obtida pelo locatário. A Locação A não faz parte da transação e continuará a ser recebida pelo Fundo, sendo que a Locação B, somada ao aluguel contratado dos conjuntos 31, 41 e 171, que totalizaram R\$ 269.886,31 (duzentos e sessenta e nove mil, oitocentos e oitenta e seis reais e trinta e um centavos) em setembro de 2021, serão devidas ao novo proprietário a partir da presente data, resultando num *Cap Rate* estimado de 4,76% a.a. (quatro vírgula setenta e seis por cento).

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.

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

São Paulo, 25 de outubro de 2021.

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

Instituição Administradora do

CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII