

## FATO RELEVANTE – Conclusão da Venda de Conjuntos na Torre Rio Sul – Rio de Janeiro

### 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”), inscrito no CNPJ sob o n.º 09.072.017/0001-29, vem, em complemento ao fato relevante publicado em 07 de dezembro de 2022, informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou, nesta data, a Escritura Definitiva de Compra e Venda e Outras Avenças (“Escritura”), por meio da qual concluiu a venda dos conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Condomínio Edifício Rio Sul Center, bem como as respectivas vagas de garagem atribuídas para cada conjunto, localizado na Avenida Lauro Muller, n.º 116, Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro (em conjunto “Imóveis”).

A área total locável dos Imóveis é de 1.677 m<sup>2</sup> (um mil, seiscentos e setenta e sete metros quadrados), estando os Imóveis 100% (cem por cento) locados. O preço total de venda é de R\$ 25.749.750,00 (vinte e cinco milhões, setecentos e quarenta e nove mil e setecentos e cinquenta reais) (“Preço”), equivalente a um valor médio de R\$ 15.354,65/m<sup>2</sup> (quinze mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos por metro quadrado) recebidos integralmente pelo Fundo nesta data.

O Preço é 3,6% (três vírgula seis por cento) inferior ao valor contábil dos Imóveis com base no laudo de avaliação contabilizado em 05 de dezembro de 2022, no total de R\$ 26.700.000,00 (vinte e seis milhões e setecentos mil reais), e 53,3% (cinquenta e três vírgula três por cento) superior ao investimento total nos Imóveis, no valor de R\$ 16.794.419,99 (dezesesseis milhões, setecentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e dezenove reais e noventa e nove centavos), gerando um lucro em regime de caixa de R\$ 8.955.330,01 (oito milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e trinta reais e um centavo), equivalente a aproximadamente R\$ 0,76 (setenta e seis centavos) por cota. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 19,3 % (dezenove inteiros e três décimos por cento).

Os contratos de locação preveem três obrigações de pagamento de alugueis: (i) “Aluguel A”, que é uma contrapartida devida mensalmente ao Fundo por conta de investimentos realizados pelo mesmo no imóvel para atendimento de necessidades de um dos locatários, no valor nominal, sem qualquer reajuste, de

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO**

R\$ 44.866,11 (quarenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e seis reais e onze centavos), com 57 (cinquenta e sete) parcelas vincendas, no valor total de R\$ 2.557.368,27 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, trezentos e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos); (ii) “Aluguel B”, sendo uma parcela variável, calculada com um percentual da receita operacional bruta obtida pelo locatário, cuja média dos últimos doze meses (referente às competências de março de 2022 a fevereiro de 2023) foi de R\$ 109.636,14 (cento e nove mil, seiscentos e trinta e seis reais e quatorze centavos); e (iii) “Aluguel C”, no valor nominal de R\$ 71.345,00 (setenta e um mil, trezentos e quarenta e cinco reais).

A Escritura prevê que **(i)** o comprador fará jus aos valores do Aluguel B e do Aluguel C que totalizam na média dos últimos doze meses o valor de R\$ 180.981,14 (cento e oitenta mil, novecentos e oitenta e um reais e quatorze centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,02 (dois centavos) por cota, e resultando em um *Cap Rate*<sup>1</sup> de venda de 8,43% a.a. (oito vírgula quarenta e três por cento) e **(ii)** o Fundo continuará recebendo de um dos locatários a quantia mensal correspondente ao Aluguel A, até o fim do prazo da locação, que se encerra em 31 de dezembro de 2027.

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, integrará a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre. 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 a venda aqui reportada está em linha com a estratégia de desinvestimento divulgada nos relatórios gerenciais do Fundo.

No mais, informações adicionais sobre esta transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis no *site* da Administradora (<https://imobiliario.cshg.com.br/>).

São Paulo, 6 de abril de 2023.

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

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

---

<sup>1</sup> Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.