

FATO RELEVANTE – Venda dos Empreendimentos JML 747 e FL 125

CSHG RESIDENCIAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 41.922.239/0001-04

Código Cadastro CVM: 321082

Código negociação B3: HGRS11

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 RESIDENCIAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), inscrito no CNPJ sob o nº 41.922.239/0001-04, vem, em continuidade ao fato relevante publicado em 19 de junho de 2023, informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis, sob Condições Suspensiva e Resolutiva (“Compromisso”) por meio do qual se comprometeu a vender a totalidade dos seguintes imóveis detidos pelo Fundo:

- Empreendimento JML 747: 43 unidades residenciais do empreendimento localizado na Rua José Maria Lisboa, nº 747, somando área privativa total de 2.903,69 m² (dois mil, novecentos e três vírgula sessenta e nove metros quadrados);
- Empreendimento FL 125: 67 unidades residenciais do empreendimento localizado na Avenida Rebouças, nº 3.084 e Rua Henrique Monteiro, nº 125, somando área privativa total de 7.067,65 m² (sete mil, sessenta e sete vírgula sessenta e cinco metros quadrados).

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda dos Imóveis (termo abaixo referenciado) e respectivos bens móveis que os compõem, sem considerar as correções previstas nas parcelas, corresponde ao total de R\$ 233.060.512,52 (duzentos e trinta e três milhões, sessenta mil, quinhentos e doze reais e cinquenta e dois centavos) (“Preço Total Imóveis”), equivalente a aproximadamente R\$ 23.373,04/m² (vinte e três mil, trezentos e setenta e três reais e quatro centavos por metro quadrado) e será recebido pelo Fundo da seguinte forma:

- Empreendimento JML 747: O valor de R\$ 66.790.390,00 (sessenta e seis milhões, setecentos e noventa mil, trezentos e noventa reais) (“Preço Total JML 747”) a ser pago em duas parcelas, sendo:
 - (i) Primeira Parcela JML: O valor de R\$ 50.092.792,50 (cinquenta milhões, noventa e dois mil, setecentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos), correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do Preço Total JML 747, será recebido pelo Fundo na data da outorga da escritura de compra e venda dos Imóveis;
 - (ii) Última Parcela JML: O valor de R\$ 16.697.597,50 (dezesseis milhões, seiscentos e noventa e sete mil, quinhentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos), correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do Preço Total JML 747, será recebido pelo Fundo em 15 de dezembro de 2023.

- Empreendimento FL 125: O valor de R\$ 166.270.122,52 (cento e sessenta e seis milhões, duzentos e setenta mil, cento e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos) (“Preço Total FL 125”) a ser recebido pelo Fundo em duas parcelas, sendo:
 - (i) Primeira Parcela FL: O valor de R\$ 124.702.591,89 (cento e vinte e quatro milhões, setecentos e dois mil, quinhentos e noventa e um reais e oitenta e nove centavos), correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do Preço Total FL 125, será recebido pelo Fundo na data da outorga da escritura de compra e venda dos Imóveis;
 - (ii) Última Parcela FL: O valor de R\$ 41.567.530,63 (quarenta e um milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, quinhentos e trinta reais e sessenta e três centavos), correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do Preço Total FL 125, será recebido pelo Fundo em 15 de dezembro de 2023.

As parcelas Última Parcela JML e Última Parcela FL denominadas, em conjunto, como “Última Parcela Imóveis”, serão corrigidas pela variação do IPCA/IBGE, tendo como índice base e de reajuste o IPCA/IBGE referente a dois meses antes da data de assinatura da escritura de compra e venda dos Imóveis e do efetivo pagamento da Última Parcela Imóveis, respectivamente.

As unidades acima mencionadas que compõem o Empreendimento JML 747 e o Empreendimento FL 125 (“Imóveis”) representam 100% (cem por cento) do valor patrimonial dos ativos imobiliários e 100% (cem por cento) da receita imobiliária contratada total do Fundo. Os Imóveis foram adquiridos pelo Fundo em 19 de novembro de 2021 e, até o fechamento de agosto de 2023, o investimento total do Fundo nos Imóveis, considerando custos de aquisição, custo de transação e benfeitorias, foi de R\$ 163.117.062,05 (cento e sessenta e três milhões, cento e dezessete mil, sessenta e dois reais e cinco centavos), equivalente a R\$ 16.358,59/m² (dezesseis mil, trezentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado).

Sem considerar a correção prevista na Última Parcela Imóveis, a transação gerará um lucro em regime de caixa de R\$ 69.943.450,47 (sessenta e nove milhões, novecentos e quarenta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais e quarenta e sete centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 46,85/cota (quarenta e seis reais e oitenta e cinco centavos por cota).

O Preço de venda dos Imóveis é 42,9% (quarenta e dois vírgula nove por cento) superior ao investimento total do Fundo nos Imóveis e 14,4% (quatorze vírgula quatro por cento) superior ao valor de laudo dos Imóveis em 2022. A taxa interna de retorno anualizada¹ da transação, sem considerar a correção prevista na Última Parcela Imóveis, é de aproximadamente 24,3% (vinte e quatro vírgula três por cento) ao ano.

Ainda, dada a operação de securitização existente, a qual foi formalizada via Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI vinculados aos Imóveis e realizada quando da sua aquisição pelo Fundo, o valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda dos Imóveis é 66,9% (sessenta e seis vírgula nove por cento) superior ao valor efetivamente desembolsado pelo Fundo para aquisição dos Imóveis, e a taxa interna de

¹ Para o cálculo da taxa interna de retorno anualizada foram considerados os desembolsos efetuados no período relacionados à aquisição dos Imóveis, e todos os créditos advindos dos Imóveis, incluindo correção monetária das parcelas à prazo e multa pelo atraso no recebimento das unidades pelo Fundo.

retorno anualizada¹, considerando as despesas envolvidas no CRI, é de aproximadamente 29,1% (vinte e nove vírgula um por cento) ao ano.

A Administradora ressalta que o CSHG Residencial – Fundo de Investimento Imobiliário – FII é um fundo de gestão ativa, com foco em imóveis residenciais. 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 valor fruto da referida venda dos Imóveis integrarão 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, 20 de setembro de 2023.

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

Instituição Administradora do

CSHG RESIDENCIAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII