

FATO RELEVANTE - Conclusão da Aquisição dos Imóveis JML 747 e Faria Lima

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., n.º 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, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **CSHG RESIDENCIAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.922.239/0001-04 (“Fundo”), vem, em complemento ao fato relevante publicado em 16 de novembro de 2021, informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou Escritura Pública de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel e Sub-Rogação de Direitos e Obrigações, por meio da qual o Fundo adquiriu os direitos reais aquisitivos de 110 (cento e dez) apartamentos destinados à locação residencial.

O preço de aquisição a ser recebido pelo vendedor, em razão da cessão dos direitos reais aquisitivos, é composto da seguinte maneira:

- (i) Para o empreendimento situado na Rua José Maria Lisboa, nº 757, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“JML 747”), o valor total de R\$ 51.487.499,14 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil, quatrocentos e noventa e nove reais e quatorze centavos), que inclui, além dos imóveis alienados, os bens móveis necessários para operação de locação das unidades, dividido da seguinte forma:
 - a) a quantia de R\$ 26.107.090,97 (vinte e seis milhões, cento e sete mil e noventa reais e noventa e sete centavos), paga nesta data;
 - b) a quantia de R\$ 19.573.028,17 (dezenove milhões, quinhentos e setenta e três mil e vinte e oito reais e dezessete centavos), a ser paga pelo Fundo em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas (“Parcelas Securitização”), a serem corrigidas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA a partir desta data até a data do seu efetivo pagamento, antecipadas nesta data por meio de emissão de Certificado de Recebível Imobiliário – CRI;
 - c) a quantia de R\$ 5.807.380,00 (cinco milhões, oitocentos e sete mil, trezentos e oitenta reais), a ser paga pelo Fundo na medida em que haja a entrega definitiva das unidades perfeitamente mobiliadas e acabadas pelo vendedor, conforme condições estabelecidas nos contratos da transação. O valor acima será corrigido pelo IPCA a partir desta data até a data do seu efetivo pagamento.
- (ii) Para o empreendimento situado na Avenida Rebouças, nº 3.084, e na Rua Henrique Monteiro, nº 125, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Faria Lima”), o valor total de R\$ 106.344.488,88 (cento e seis milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e oitenta e

oito centavos), que inclui, além dos imóveis alienados, os bens móveis necessários para operação de locação da unidades, dividido da seguinte forma:

- (a) a quantia de R\$ 40.532.217,05 (quarenta milhões, quinhentos e trinta e dois mil, duzentos e dezessete reais e cinco centavos), paga nesta data;
- (b) a quantia de R\$ 40.426.971,83 (quarenta milhões, quatrocentos e vinte e seis mil, novecentos e setenta e um reais e oitenta e três centavos), a ser paga pelo Fundo em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas ("Parcelas Securitização"), a serem corrigidas pelo IPCA a partir desta data até a data do seu efetivo pagamento, antecipadas nesta data por meio de emissão de Certificado de Recebível Imobiliário – CRI;
- (c) a quantia de R\$ 11.250.000,00 (onze milhões, duzentos e cinquenta mil reais) a ser paga a prazo, em 5 (cinco) parcelas no valor de R\$ 2.250.000,00 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais) cada uma, mensais e consecutivas, a serem reajustadas pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC a partir desta data até a data do seu efetivo pagamento, vencendo-se a primeira parcela no 30º (trigésimo) dia após esta data ("Parcelas a Prazo"), conforme ocorra a evolução das obras do empreendimento, nos termos estabelecidos nos documentos da transação; e
- d) a quantia de R\$ 14.135.300,00 (quatorze milhões, cento e trinta e cinco mil e trezentos reais), a ser paga pelo Fundo na medida em que haja a entrega definitiva das unidades perfeitamente mobiliadas e acabadas pelo vendedor. O valor acima será corrigido pelo IPCA a partir desta data até a data do seu efetivo pagamento.

Nessa data, o Fundo, a fim de viabilizar a locação das unidades autônomas do JML 747 constituiu um consórcio ("Consórcio JML 747") com a JFL JARDIM PAULISTA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.100.091/0001-59 ("JFL Jardim Paulista"). A estrutura do consórcio foi criada para viabilizar a operação das participações do Fundo e da JFL Jardim Paulista no empreendimento de forma alinhada e com uma única estratégia, sendo que, para tal, foram firmados os seguintes contratos:

- a. Contrato de Gestão Imobiliária com a JFL GP Gestão Imobiliária Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº 34.051.723/0001-31 ("Gestora Imobiliária"), o qual dispõe sobre os termos e condições do serviço de gestão do empreendimento e das unidades autônomas, a ser prestado pela Gestora Imobiliária ao Consórcio JML 747 ("Contrato de Gestão"); e
- b. Contrato de Administração de Bens de Terceiros com a JFL Administradora Imobiliária – JML Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº 43.883.992/0001-55 ("Administradora Imobiliária"), o qual dispõe sobre os termos e condições do serviço de administração das locações das unidades autônomas, a ser prestado pela Administradora Imobiliária ao Consórcio JML 747 ("Contrato de Administração").

No caso do empreendimento Faria Lima, quando da finalização das obras e emissão do Habite-se, o respectivo consórcio será constituído e também serão firmados Contrato de Gestão e Contrato de Administração do empreendimento.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Adicionalmente, visto que o empreendimento JML 747 já está pronto e operacional, o resultado do Consórcio JML 747 será apurado mensalmente e distribuído ao Fundo, de acordo com a curva de locação das respectivas unidades autônomas. Para o Faria Lima, até que o empreendimento esteja desenvolvido e as respectivas unidades autônomas locadas, não serão recebidos quaisquer valores pelo Fundo.

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

São Paulo, 19 de novembro de 2021.

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

Instituição Administradora do

CSHG RESIDENCIAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII