

FATO RELEVANTE – Venda Imóvel Rua da Alegria

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, na qualidade de instituição administradora do **CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), vem, em complemento ao fato relevante divulgado em 14 de junho de 2023 e 21 de setembro de 2023, que foram cumpridas as condições precedentes ao início do fluxo de pagamentos referentes à venda do ativo localizado na Rua da Alegria, nº 40, 60, 62, 64, 68, 70, 72, 78, 82, 86, 96, 108, 122, 128, 132, 136, 138, 140, 142, 146, 148, 150 e 154, e Rua Visconde de Parnaíba, nº 947, 951, 963, 1003, 1007, 1009, 1023, 1031, 1033 e 1037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóvel”).

Em 14 de junho de 2023, 19 de junho de 2023 e 25 de outubro de 2023, o Fundo assinou, respectivamente, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças e respectivos Primeiro e Segundo Aditamentos (todos, em conjunto, “CVC”) com uma sociedade de propósito específico subsidiária integral de uma incorporadora (“Compradora”), prevendo o CVC as etapas necessárias para a Compradora desenvolver no Imóvel a incorporação imobiliária de um empreendimento residencial (“Empreendimento”).

O CVC previu uma série de condições a serem superadas pelas partes, entre elas a aprovação da transação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE e a realização pela Compradora da Due Diligence e outros estudos no Imóvel, condições estas que já foram superadas e deram início às obrigações de pagamento da Parcela Inicial do Preço devido pela Compradora.

Para a outorga da escritura de venda e compra à Compradora (“Escritura”), estão pendentes (i) a obtenção pela Compradora das aprovações necessárias para o projeto de construção do Empreendimento junto aos órgãos públicos competentes e (ii) a confirmação da existência de “funding” para obtenção de financiamento à produção perante agente financeiro integrante do Programa Minha Casa Minha Vida ou qualquer outro programa ou modalidade de financiamento e de recursos necessário para financiamento das obras do empreendimento. Uma vez notificado pela Compradora sobre a superação dessas condições, o Fundo outorgará a Escritura do Imóvel e a Compradora deverá promover a construção do Empreendimento, por si ou por terceiro contratado, sem qualquer custo, ônus ou responsabilidade do Fundo.

O valor total a ser recebido pelo Fundo em função da venda do Imóvel, informado no Fato Relevante publicado em 14 de junho de 2023, é de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Preço”). O Preço é composto por três componentes, sendo:

- (i) Parcela Inicial: R\$ 3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais), em 4 (quatro) prestações semestrais, sendo a primeira no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), já recebida pelo Fundo, e as demais no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada uma;
- (ii) Indenização pela Indisponibilidade: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), a título de indenização pela não fruição do Imóvel e de sua indisponibilidade em razão da negociação, já recebida pelo Fundo juntamente com o pagamento da primeira prestação da Parcela Inicial;
- (iii) Parcela VGV: R\$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais), a ser pago em parcelas, de acordo com o fluxo de recebimento em regime de caixa que a Compradora obtiver com as vendas das unidades autônomas do Empreendimento a ser desenvolvido, quando este estiver apto à comercialização. Independentemente do valor efetivamente obtido com as vendas das unidades autônomas do Empreendimento, a Parcela VGV, acrescida da correção monetária, deverá ser quitada pela Compradora em até 60 (sessenta) meses contados da Escritura. Assim, caso no 60º (sexagésimo) mês contado da data de lavratura da Escritura, o valor obtido com as vendas das unidades autônomas do Empreendimento como um todo (duas fases, se houver) não atinja o valor da Parcela VGV devidamente corrigido, a Compradora deverá quitar o saldo da Parcela VGV com recursos próprios, em uma única parcela, em até 30 (trinta) dias de findo referido prazo.

As prestações da Parcela Inicial serão pagas com a atualização monetária pela variação acumulada do IPC-A/IBGE, tomando-se como base o segundo mês anterior ao da data do CVC e o segundo mês anterior ao de cada um dos depósitos, porém com variação anual limitada a 4,0% (quatro por cento) até a data da lavratura da Escritura. A Parcela VGV também será atualizada pela variação positiva do IPCA/IBGE, tomando-se como base o segundo mês anterior ao da assinatura da Escritura e o segundo mês anterior ao da prestação de contas prevista no CVC.

Por fim, conforme acordado com a Compradora no CVC, o valor correspondente a até 1% (um por cento) da soma da Parcela Inicial e Parcela VGV poderá ser descontado do fluxo de pagamentos a ser recebido pelo Fundo a depender do montante despendido pela Compradora com remediações ambientais a serem realizadas no Imóvel para execução do Empreendimento.

A operação, se efetivada, gerará um lucro em regime de caixa de R\$ 11.033.686,05 (onze milhões, trinta e três mil, seiscentos e oitenta e seis reais e cinco centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,93/cota (noventa e três centavos por cota). O valor total a ser recebido pelo Fundo, sem considerar as correções previstas para o Preço, é 18,7% (dezoito inteiros e sete décimos por cento) superior ao valor investido e 27,5% (vinte e sete inteiros e cinco décimos por cento) superior ao valor contábil do Imóvel, com base no laudo de avaliação de 2023.

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 em que cada uma das parcelas do Preço for recebida. O cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos é fruto do resultado das diversas alocações do Fundo. Os demais termos e condições do negócio bem como os impactos da transação nas receitas do Fundo serão detalhados pela Administradora por ocasião da lavratura da escritura em fato relevante complementar a este.

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, 05 de março de 2024.

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

Instituição Administradora do

CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII