

FATO RELEVANTE – Venda Imóvel Rua da Alegria – Incorporação Imobiliária**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 informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças (“CVC”), por meio do qual formalizou o compromisso de vender o prédio e respectivo terreno de propriedade do Fundo, localizados na Rua da Alegria, nº 40 a 154, e Rua Visconde de Parnaíba, nº 947 a 1.037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total locável de 19.049,00 m² (“Imóvel”), atualmente vago.

O CVC foi firmado 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”).

Tendo em vista a complexidade na estruturação da transação e aprovação do Empreendimento, o CVC prevê uma série de condições a serem superadas pelas partes, entre elas a aprovação da transação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, a realização pela Compradora da *Due Diligence* no Imóvel, bem como a obtenção das aprovações necessárias para construção do Empreendimento junto aos órgãos públicos competentes. Uma vez superadas as condições do negócio descritas no CVC, o Fundo deverá outorgar a escritura de venda e compra à Compradora (“Escritura”) e a Compradora deverá promover a construção do Empreendimento, por si ou por terceiro contratado, sem qualquer custo, ônus ou responsabilidade do Fundo.

Ficou ajustado no CVC que parte dos pagamentos devidos pela Compradora pelo Imóvel serão realizados com a receita das vendas das unidades autônomas do Empreendimento a ser desenvolvido no Imóvel e repassadas ao Fundo em regime de caixa. Independentemente do volume de vendas alcançadas no Empreendimento, a Compradora obrigou-se a efetuar o pagamento total do Preço do Imóvel, observadas as condições do CVC.

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel é de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), nos termos melhor descritos abaixo. 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 a correção prevista para o preço, é 18,7% (dezoito inteiros e sete décimos por cento) superior ao valor investido e 20,5% (vinte inteiros e cinco décimos por cento) superior ao valor contábil do Imóvel, com base no laudo de avaliação de 2022.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total de R\$ 69.250,000,00 (sessenta e nove milhões, duzentos e cinquenta mil reais) ("Preço"), a ser pago da seguinte forma:

- (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) e as demais no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada uma, vencendo-se a primeira contra a superação da *Due Diligence* a ser realizada pela Compradora;
- (ii) 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.

Ainda, na mesma data do pagamento da primeira prestação da Parcela Inicial, prevista no item (i) acima, a Compradora pagará ao Fundo o valor de 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 ("Indenização pela Indisponibilidade"), sendo que exclusivamente na hipótese de rescisão do CVC por culpa exclusiva do Fundo, a Indenização pela Indisponibilidade será restituída. Em qualquer outra hipótese de rescisão do CVC, por qualquer causa ou razão, a Indenização pela Indisponibilidade não será restituível.

O Preço será atualizado pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada desde a apresente data até a data de cada pagamento, sendo que até a lavratura da Escritura, a ser realizada após a superação das condições, tal atualização ficará limitada a taxa anual de 4,0% (quatro 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 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, 14 de junho de 2023.

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

Instituição Administradora do

CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII