CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

FATO RELEVANTE – Escritura da aquisição do galpão logístico São Carlos

CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 11.728.688/0001-47
Código Cadastro CVM: 146-5
Código negociação B3: HGLG11

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 LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 ("Fundo"), vem, em complemento aos fatos relevantes publicados em 23 de junho de 2021 e em 3 de setembro de 2021, informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou a Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel por meio da qual o Fundo adquiriu os direitos aquisitivos de um imóvel logístico multiusuário com área bruta locável de 79.642 m² (setenta e nove mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados) e 100% (cem por cento) locado para empresas de grande e médio porte, conforme abaixo especificadas, localizado na Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior km 9,5, na cidade de São Carlos, no estado de São Paulo ("Imóvel").

Como informado em fato relevante anterior, havia a possibilidade de, condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes, a aquisição ser concluída com uma operação de securitização ("Operação de Securitização") implementada em momento anterior à conclusão do negócio. Tais condições foram adequadamente cumpridas e, portanto, a conclusão da aquisição foi finalizada com a implementação da Operação de Securitização.

Do Preço

O preço de aquisição foi ajustado em relação ao informado anteriormente, com o objetivo de adicionar ao preço o valor proporcional de aluguéis com competência até esta data, a fim de que a integralidade dos próximos vencimentos de aluguel, cujo recebimento está previsto para o mês de outubro de 2021, sejam de titularidade do Fundo.

Assim, o valor final recebido pelo vendedor até essa data foi de R$ 181.299.929,81 (cento e oitenta e um milhões, duzentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e nove reais e oitenta e um centavos), equivalente a R$ 2.276,44/m² (dois mil, duzentos e setenta e seis reais e quarenta e quatro centavos por metro quadrado), cujo pagamento foi feito em 3 (três) tranches:

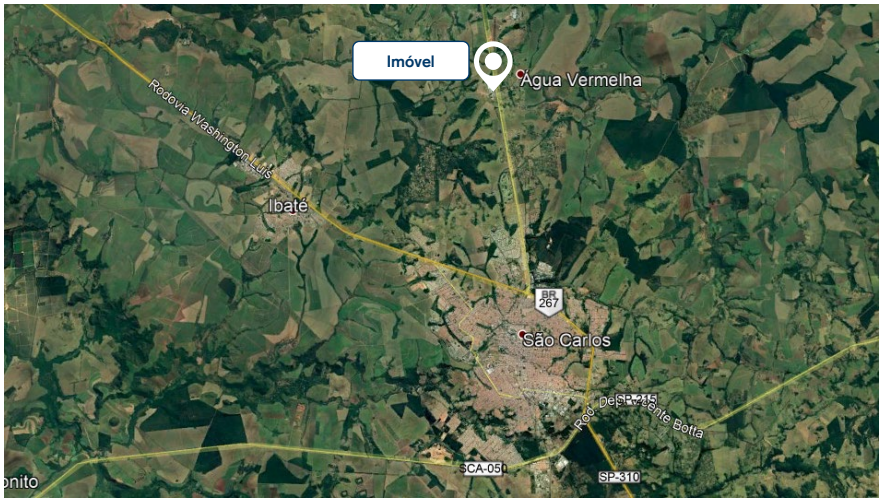
(i) Parcela à vista: o valor de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) pagos em 3 de setembro de 2021;

(ii) Parcela de Securitização: o saldo líquido da Operação de Securitização no valor de R$ 108.695.936,77 (cento e oito milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, novecentos e trinta e seis reais e setenta e sete centavos) recebidos pelo vendedor nesta data;

(iii) Parcela Remanescente: o valor de R$ 12.603.993,04 (doze milhões, seiscentos e três mil, novecentos e noventa e três reais e quatro centavos) pagos nesta data.

O Imóvel

O Imóvel possui 12 (doze) metros de pé direito, uma capacidade de piso de 6 (seis) toneladas por metro quadrado e certificação de sustentabilidade LEED (categoria Silver e Gold) atestado pelo *U.S. Green Building Council*. Nesta data, o Imóvel está 100% (cem por cento) locado para as companhias: (i) Electrolux do Brasil S.A. em um contrato de locação atípico com vencimento em julho de 2027 e em um contrato típico com vencimento em junho de 2027, representando 91% (noventa e um por cento) da receita atual; (ii) Muvx Indústria Plásticas Ltda. em um contrato de locação típico com vencimento em agosto de 2028; e (iii) Mercado Envios Serviços de Logística Ltda. (Mercado Livre) em um contrato de locação típico com vencimento em novembro de 2025.



O valor das somas dos alugueis acima mencionados é de R$ 1.392.781,94 (um milhão, trezentos e noventa e dois mil, setecentos e oitenta e um reais e noventa e quatro centavos), o equivalente a aproximadamente R$ 0,07 (sete centavos) por cota. Dessa forma, inicialmente a operação possui um *Cap Rate*[1] de 9,2% (nove vírgula dois por cento). Durante as negociações com o vendedor e locatários, foi acordado que parte dos alugueis contratados sofrerão reajuste em novembro de 2021, que elevaria a somatória dos alugueis para R$ 1.443.438,36 (um milhão, quatrocentos e quarenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito reais e trinta e seis centavos), o equivalente a R$ 0,07 (sete centavos) por cota, e, por consequência, o *Cap Rate*[2] para 9,6% (nove vírgula seis por cento).

Operação de Securitização

A operação teve um volume bruto de R$ 111.649.000,00 (cento e onze milhões, seiscentos e quarenta e nove mil reais), um prazo de 10 (dez) anos, uma remuneração de 5,25% (cinco vírgula vinte e cinco por cento), atualização monetária anual pelo IPCA, amortização mensal a partir do 13º (décimo terceiro) mês e com juros mensais desde o início.

[1] *Cap Rate*: Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.

[2] *YoC: Yield on Cost*, jargão em inglês para retorno sobre o custo, neste caso, no início da operação. Este YoC vai caindo na medida em que são pagas as amortizações da Operação de Securitização.

Com essa operação, o Fundo iniciará o investimento no Imóvel com uma exposição de caixa de R$ 72.603.993,04 (setenta e dois milhões, seiscentos e três mil, novecentos e noventa e três reais e quatro centavos), o que elevará o *Cap Rate*[1] de 9,2% (nove vírgula dois por cento) para um *YoC*[3] de 15,1% (quinze vírgula um por cento) no primeiro mês. O *YoC*[2] é decrescente, ano a ano, na medida em que as amortizações da Operação de Securitização ocorrerem.

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 dos aluguéis fruto da referida compra integrarão a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo no respectivo semestre. Dessa forma, o cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do Fundo é fruto do resultado destas diversas alocações.

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

São Paulo, 29 de setembro de 2021.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.
Instituição Administradora do
CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII