

FATO RELEVANTE – Compra de Ativo Logístico – Betim/MG

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 divulgados em 26 de julho de 2022 e 1º de setembro de 2022 (“Fatos Relevantes Anteriores”), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou com uma subsidiária da **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10 (“Vendedora”), a escritura pública de cessão de direitos aquisitivos remanescentes de imóveis e outras avenças (“Escritura”) por meio da qual concluiu a aquisição do ativo logístico monousuário localizado na Rua Cássia, 1.305, Lote 7-A, Quadra 27, no loteamento Parque Industrial de Betim na cidade de Betim, estado de Minas Gerais (“Imóvel BTS”).

Conforme informado nos Fatos Relevantes Anteriores, havia a possibilidade de, condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes, a aquisição ser concluída com operações de securitização (“Operações de Securitização”) implementadas em momento anterior à conclusão do negócio. Tais condições foram adequadamente cumpridas e, portanto, a conclusão da aquisição foi finalizada com a implementação das Operações de Securitização e, conseqüentemente, com o Imóvel BTS onerado.

Do Preço

O preço de aquisição foi ajustado de acordo com as condições mencionadas nos Fatos Relevantes Anteriores, totalizando o valor de R\$ 253.561.305,50 (duzentos e cinquenta e três milhões, quinhentos e sessenta e um mil, trezentos e cinco reais e cinquenta centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 2.648,71/m² (dois mil, seiscentos e quarenta e oito reais e setenta e um centavos por metro quadrado), a ser quitado conforme as condições a seguir:

- (i) R\$ 175.828.888,60 (cento e setenta e cinco milhões, oitocentos e vinte e oito mil, oitocentos e oitenta e oito reais e sessenta centavos) recebidos, nesta data, pela Vendedora com a assinatura da Escritura, sendo R\$ 122.872.829,92 (cento e vinte e dois milhões, oitocentos e setenta e dois mil, oitocentos e vinte e nove reais e noventa e dois centavos) pelo saldo líquido das Operações de Securitização e R\$ 52.956.058,68

(cinquenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e seis mil, cinquenta e oito reais e sessenta e oito centavos) pagos pelo Fundo com recursos próprios;

(ii) R\$ 38.500.443,27 (trinta e oito milhões, quinhentos mil, quatrocentos e quarenta e três reais e vinte e sete centavos), no prazo de até 12 (doze) meses contados do pagamento descrito no item (i) acima. Caso haja variação maior ou menor no índice do IPCA, previsto em 5,26% (cinco inteiros e vinte e seis centésimos por cento) no período, haverá um ajuste correspondente na parcela para que esta represente o IPCA no período entre a Escritura e o pagamento;

(iii) R\$ 39.231.973,64 (trinta e nove milhões, duzentos e trinta e um mil, novecentos e setenta e três reais e sessenta e quatro centavos), no prazo de até 18 (dezoito) meses contados do pagamento descrito no item (i) acima. Caso haja variação maior ou menor no índice do IPCA, previsto em 7,16% (sete inteiros e dezesseis centésimos por cento) no período, haverá um ajuste correspondente na parcela para que esta represente o IPCA no período entre a Escritura e o pagamento.

O Imóvel BTS

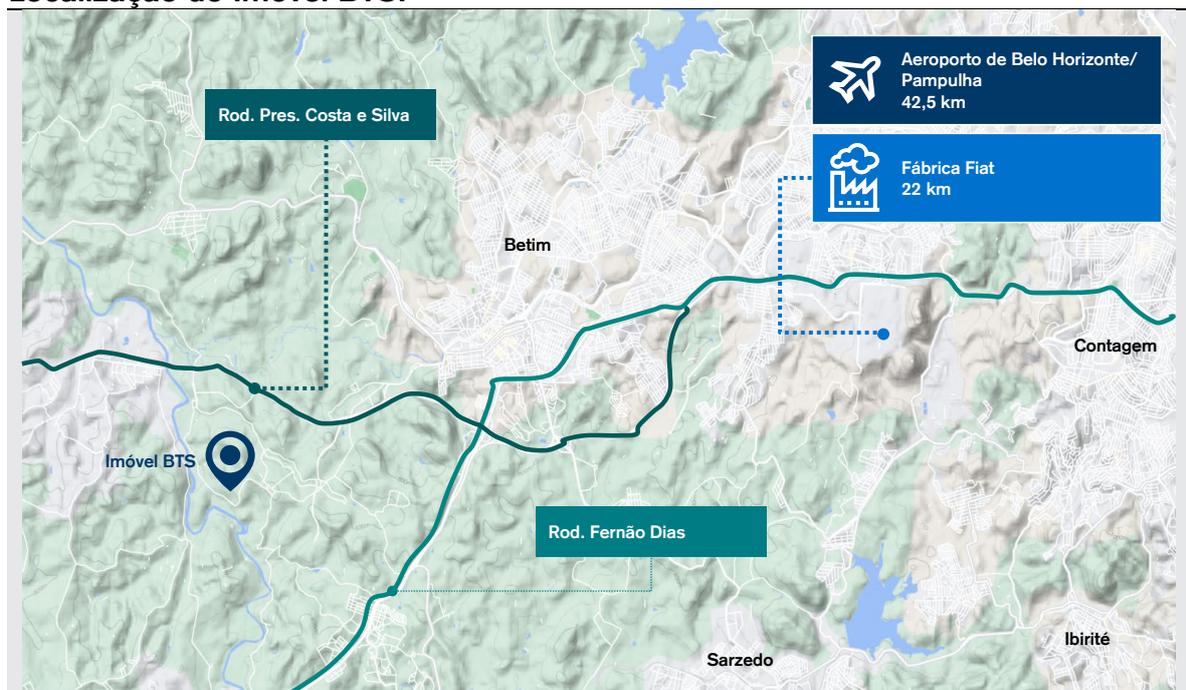
O imóvel é um ativo logístico monousuário recentemente entregue e 100% (cento por cento) locado por meio de um contrato atípico de locação na modalidade *Built To Suit*, nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para a Mercado Envios Serviços de Logística Ltda. (companhia que opera sob o nome fantasia Mercado Livre), vigente até agosto de 2032, com área bruta locável de 95.730 m² (noventa e cinco mil e setecentos e trinta metros quadrados).

O valor do aluguel vigente nesta data é de R\$ 1.571.886,60 (um milhão, quinhentos e setenta e um mil, oitocentos e oitenta e seis reais e sessenta centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,07 (sete centavos) por cota e R\$ 16,42 (dezesseis reais e quarenta e dois centavos) por metro quadrado do Imóvel BTS.

Imagem do Imóvel BTS:



Localização do Imóvel BTS:



Fonte: CSHG e Google Maps

Das Operações de Securitização

Conforme assembleia geral de cotistas de 11 de agosto de 2022, foi aprovada a aquisição do Imóvel BTS com ônus de alienação fiduciária, constituído pela Vendedora no contexto de 2 (duas) Operações de Securitização, com um prazo de 10 (dez) anos, uma taxa de emissão de 6,25% (seis vírgula vinte e cinco por cento), atualização monetária anual pelo IPCA, e com pagamento de juros mensais desde o início.

Com essa operação, o Fundo iniciará o investimento no Imóvel com uma exposição de caixa de R\$ 52.956.058,68 (cinquenta e dois milhões, novecentos e cinquenta e seis mil, cinquenta e oito reais e sessenta e oito centavos), o que levará o YoC¹ anualizado da transação para aproximadamente 21,2% (vinte vírgula dois por cento) no primeiro mês. Se considerado o desembolso das parcelas (ii) e (iii) mencionadas acima e a emissão das Operações de Securitização, o YoC anual seria de 8,6% (oito vírgula seis por cento). O YoC anualizado é decrescente ano a ano à medida em que as amortizações das Operações de Securitização ocorrerem e as parcelas do preço de aquisição forem pagas.

Nesta data, já considerando a transação noticiada neste Fato Relevante, o Fundo possui 8,3% (oito vírgula três por cento) de obrigações financeiras em CRIs a serem quitadas a prazo frente a seu patrimônio líquido no fechamento de agosto de 2022.

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

¹YoC: *Yield on Cost*: jargão em inglês para retorno sobre o custo, neste caso, no início da operação.

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.

Em relação à aquisição de 47,88% (quarenta e sete vírgula oitenta e oito por cento) das ações da SPE detentora do condomínio logístico localizado em Betim/MG, outro ativo informado nos Fatos Relevantes Anteriores, informamos que se encontram no prazo e em curso normal as providências relativas à superação das condições precedentes para o fechamento dessa aquisição, que será oportunamente divulgada ao mercado.

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, 28 de setembro de 2022.

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

Administradora do

CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII