

São Paulo, 22 de julho de 2021.

**Aos**

**Investidores do CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**Ref.: Proposta da Administração acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Prezado Investidor,

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do **CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), vem apresentar a V. Sas. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“AGE” ou “Assembleia”), a ser realizada no dia **06 de agosto de 2021, às 10h00**, na sede da Administradora, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 10º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, observada a legislação vigente e as disposições do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

Em 22 de julho de 2021, foi convocada a AGE (“Convocação”), que contará com a seguinte ordem do dia:

- i. A autorização à Administradora para, nos termos do inciso II, do Parágrafo 2º do Art. 6º do Regulamento, concluir, nos termos informados em 23 de junho de 2021 (conforme Fato Relevante divulgado pela Administradora na mesma data), a aquisição de um imóvel logístico multiusuário (“Empreendimento”) em nome do Fundo, que será onerado pelo vendedor do Empreendimento (por meio da constituição de alienação fiduciária) visando à realização de operação de securitização de recebíveis pelo vendedor do Empreendimento, previamente à conclusão da aquisição de referido Empreendimento pelo Fundo, de forma que, caso aprovado, o Fundo passará a deter em seu patrimônio o imóvel que compõe o Empreendimento alienado fiduciariamente.

A matéria prevista nesta alínea “(i)” depende da aprovação por quórum simples (maioria dos presentes na Assembleia). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

Proposta da Administradora: No dia 23 de junho de 2021, foi divulgado Fato Relevante sobre a assinatura, pelo Fundo, de um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“CVC”) por meio do qual este se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes, a adquirir um ativo logístico multiusuário com área bruta locável de aproximadamente 80.000 m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados), 100% (cem por cento) locado para empresas de grande e médio porte, localizado no estado de São Paulo (referido aqui como “Empreendimento”, tal qual já definido acima) pelo valor total de R\$ 177.000.000,00 (cento e

setenta e sete milhões de reais) (“Preço”).

Conforme descrito no Fato Relevante, o CVC previu o pagamento do Preço no momento da conclusão do negócio.

Após a assinatura do CVC, as partes ajustaram que parte do Preço de aquisição poderá ser feita a prazo, com pagamentos pelo Fundo por meio de parcelas diferidas no tempo, permitindo que, em momento anterior à conclusão da aquisição pelo Fundo, o vendedor estruture uma operação de securitização (“CRI”) com lastro nos recebíveis da venda e compra entabulada com o Fundo.

A existência, ou não, do CRI está sujeita à aprovação prévia pelos cotistas do Fundo, aprovação, esta, ora solicitada, sendo certo que, caso não ocorra a estruturação do CRI, o valor do Preço será pago pelo Fundo integralmente com recursos próprios.

A Administradora avalia que a aquisição do Empreendimento tornar-se-á mais benéfica para os Cotistas em consequência da operação do Empreendimento. A aquisição, conforme mencionado acima, possui um valor total de aproximadamente R\$ 177.000.000,00 (cento e setenta e sete milhões de reais) e possui taxa de retorno obtida pela divisão da renda anual pelo valor de aquisição, sem custos de transação (*Cap Rate*), estimada em 8,78% (oito inteiros e setenta e oito centésimos por cento).

A emissão de CRI pretendida terá um volume de aproximadamente R\$ 112.000.000,00 (cento e doze milhões de reais), com juros remuneratórios de 5,25% (cinco vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, atualização monetária anual pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo e amortização a partir do 13º (décimo terceiro) mês. Dada a diferença entre os juros remuneratórios do CRI, o *Cap Rate* da operação e a carência de 12 (doze) meses de amortização, o retorno sobre o capital investido será de, aproximadamente, 15,60% (quinze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano durante os primeiros 12 (doze) meses após a aquisição.

Nesse sentido, buscando cumprir da melhor forma o seu dever fiduciário perante os cotistas do Fundo, a Administradora propõe que seja aprovada a aquisição do Empreendimento com o ônus de alienação fiduciária descrito na ordem do dia, dado que tal operação permitirá o aproveitamento, em favor dos cotistas do Fundo, do ganho de rentabilidade representado pela diferença entre o custo financeiro da emissão do CRI e a rentabilidade implícita da operação de compra e venda do Empreendimento pelo Fundo, conforme demonstrado acima.

Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve conter poderes específicos para o exercício do voto e estar com firma reconhecida.

A Administradora aproveita a oportunidade para ressaltar que recomenda aos cotistas, em linha com o Ofício-Circular/CVM/SIN nº 06/2020, as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde em relação à aglomeração de pessoas no período da pandemia do COVID-19, especialmente em ambientes fechados e de difícil controle de contaminação pelo vírus, **que a participação dos cotistas ocorra de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração**, podendo ser representados pela própria Administradora. Para tanto, o cotista poderá solicitar no endereço eletrônico [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br) o modelo de voto eletrônico ou de procuração, abrangendo as possíveis opções de deliberação, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto. Caso o cotista tenha a intenção de comparecer presencialmente na Assembleia – o que não é recomendado – a Administradora ressalta que serão adotadas todas as medidas sanitárias determinadas pelo Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde, tais como distanciamento físico e uso de álcool gel, de maneira a preservar a saúde e integridade física dos envolvidos.

Esta Proposta da Administradora, assim como a Convocação relativa a esta Convocação, estão disponíveis para consulta em:

- 1) **Administradora:** <https://imobiliario.cshg.com.br/central-de-downloads/outros-documentos/hglg/> (neste *website*, localizar e acessar a Convocação e a Proposta da Administradora na seção “Assembleia Geral”);
- 2) **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “CSHG LOGISTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG LOGISTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a Convocação e a Proposta da Administradora); e
- 3) Fundos.NET: (a) [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) – na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “CSHG LOGISTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “CSHG LOGISTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a Convocação e a Proposta da Administradora) ou (b) diretamente por meio do seguinte caminho de acesso <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=11728688000147> e, na página principal, localizar a Convocação e a Proposta da Administradora.

Em caso de dúvidas, consulte seu gerente de relacionamento ou entre em contato através do endereço eletrônico [list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br).

Atenciosamente,

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