

FATO RELEVANTE

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 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“CVC”) com o fundo GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 (“Comprador”), por meio do qual se comprometeu, atendida a condição precedente, a vender o ativo logístico localizado na Avenida CTR Empresarial, no loteamento fechado denominado CTR Cento Empresarial, localizado no Km 1.480, BR-497, s/n – Jardim Europa, Uberlândia, MG, descrito no *Relatório Gerencial de Julho de 2021* (“Relatório”) e identificado como Lojas Americanas na seção “Imóveis logísticos”, localizada na página 12 do Relatório (“Imóvel”).

Em 17 de outubro de 2018, o Fundo concluiu a aquisição do Imóvel que possui 89.187 m² (oitenta e nove mil, cento e oitenta e sete metros quadrados) de área bruta locável e 204.537 m² (duzentos e quatro mil, quinhentos e trinta e sete metros quadrados) de área de terreno e, desde esta data, está 100% (cem por cento) locado para a companhia Lojas Americanas S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.014.556/0001-96 (“LASA”). Conforme indicado no Relatório, o Imóvel representava 10,6% (dez inteiros e seis décimos por cento) do valor patrimonial dos ativos imobiliários do Fundo e 10,4% (dez inteiros e quatro décimos por cento) da receita contratada total.

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel corresponde, nesta data, a R\$ 253.000.000,00 (duzentos e cinquenta e três milhões de reais), equivalente a aproximadamente R\$ 2.836,74/m² (dois mil, oitocentos e trinta e seis reais e setenta e quatro centavos por metro quadrado) (“Valor de Venda”). Faz parte das condições negociadas com o Comprador a correção do Valor de Venda pela mesma correção prevista no contrato de locação atualmente vigente com a LASA, de forma que o Valor de Venda será corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA de 30 de setembro de 2020, com base no número índice de agosto de 2020, até a presente data. Assim, o Valor de Venda **projetado**, nesta data, é de R\$ 278.000.000,00 (duzentos e

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

setenta e oito milhões de reais), equivalente a aproximadamente R\$ 3.117,05/m² (três mil, cento e dezessete reais e cinco centavos por metro quadrado) (“Valor de Venda Atualizado”), e será pago em 4 (quatro) tranches:

- (i) 1^a Parcela: R\$ 101.500.000,00 (cento e um milhões e quinhentos mil reais), pagos a título de adiantamento, sem a correção do IPCA de 30 de setembro de 2020, cujo pagamento foi realizado nesta data (“1^a Parcela”). Esta correção, que é a diferença entre o valor atualizado da 1^a Parcela pelo IPCA e o valor efetivamente pago nesta data, projetada no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), será adicionada linearmente nas próximas três parcelas descritas abaixo (“Correção 1^a Parcela”);
- (ii) 2^a Parcela: representará um valor de 19,8% (dezenove inteiros e oito décimos por cento) do Valor de Venda Atualizado, que equivale a aproximadamente R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) adicionados um terço da Correção 1^a Parcela. O pagamento será realizado em até 5 (cinco) dias contados da notificação da superação da condição precedente a partir de 01 de janeiro de 2022 ou até dia 31 de março de 2022 (“2^a Parcela”);
- (iii) 3^a Parcela: representará um valor de 19,8% (dezenove inteiros e oito décimos por cento) do Valor de Venda Atualizado, que equivale aproximadamente a R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) adicionados um terço da Correção 1^a Parcela, cujo pagamento será realizado em até 6 (seis) meses contados do pagamento da 2^a Parcela, não podendo ser paga após 30 de setembro de 2022 (“3^a Parcela”);
- (iv) 4^a Parcela: representará um valor de 20,3% (vinte inteiros e três décimos por cento) do Valor de Venda Atualizado, que equivale a aproximadamente R\$ 56.500.000,00 (cinquenta e seis milhões e quinhentos mil reais) adicionados um terço da Correção 1^a Parcela, cujo pagamento será realizado em até 6 (seis) meses contados do pagamento da 3^a Parcela, não podendo ser paga após 31 de março de 2023.

As tranches indicadas como (ii) (iii) e (iv), acima, serão ainda ajustadas pela variação mensal do IPCA acrescida de 1,5% (um e meio por cento) ao ano a partir da presente data.

O Comprador fará jus ao aluguel proporcional as parcelas efetivamente pagas do Valor de Venda, ou seja, a cada pagamento ele terá direito a um percentual maior do aluguel vigente, conforme seja pago pela LASA. O aluguel atual é de R\$ 1.589.851,63 (um milhão, quinhentos e oitenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta e três centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,07 (sete centavos) por cota, considerando a quantidade atual de 21.313.413 (vinte e um milhões, trezentas e treze mil, quatrocentas e treze) cotas. No mais, foi acordado que o Comprador terá direito a uma bonificação de aluguel, além do proporcional mencionado acima, no valor mensal de R\$ 208.333,33 (duzentos e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) nos primeiros 12 (doze) meses contados da presente data.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

O lucro será auferido pelo Fundo no momento da superação da condição precedente, o que ocorrerá concomitantemente ao pagamento da 2ª Parcela.

Tomando como base o Valor de Venda Atualizado, a operação gerará um lucro em regime caixa aproximado de R\$ 90,4 milhões (noventa milhões e quatrocentos mil reais), o equivalente a aproximadamente R\$ 4,24 (quatro reais e vinte e quatro centavos) por cota, considerando a quantidade atual de 21.313.413 (vinte e um milhões, trezentas e treze mil, quatrocentas e treze) cotas. A taxa interna de retorno anualizada da operação, considerando os valores atuais de transação, seria de aproximadamente 21% (vinte e um por cento) no período.

O Valor de Venda será pago conforme descrito acima, sendo que o reconhecimento do lucro do Fundo, conforme explicado acima, apenas será efetivado, implicando na respectiva distribuição dos resultados da venda, após a superação da única condição precedente à venda estabelecida no CVC, o que ocorrerá concomitantemente ao pagamento da 2ª Parcela.

A superação da condição precedente, bem como o recebimento das respectivas parcelas, serão detalhados e informados pela Administradora nos relatórios gerenciais do Fundo e em fatos relevantes complementares a esse, quando aplicável, e estarão disponíveis no *site* da Administradora (imobiliario.cshg.com.br).

São Paulo, 2 de setembro de 2021.

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

Instituição Administradora do

CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII