

FATO RELEVANTE – Compra de Ativos Logísticos – 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 informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou com a **LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10 (“Vendedora”), 2 (dois) instrumentos, CCV e SPA adiante definidos, que compreendem negócios interligados, por meio dos quais formalizou a aquisição de ativos logísticos localizados na cidade de Betim, estado de Minas Gerais, pelo preço conjunto atual de R\$ 453.436.254,00 (quatrocentos e cinquenta e três milhões, quatrocentos e trinta e seis mil e duzentos e cinquenta e quatro reais).

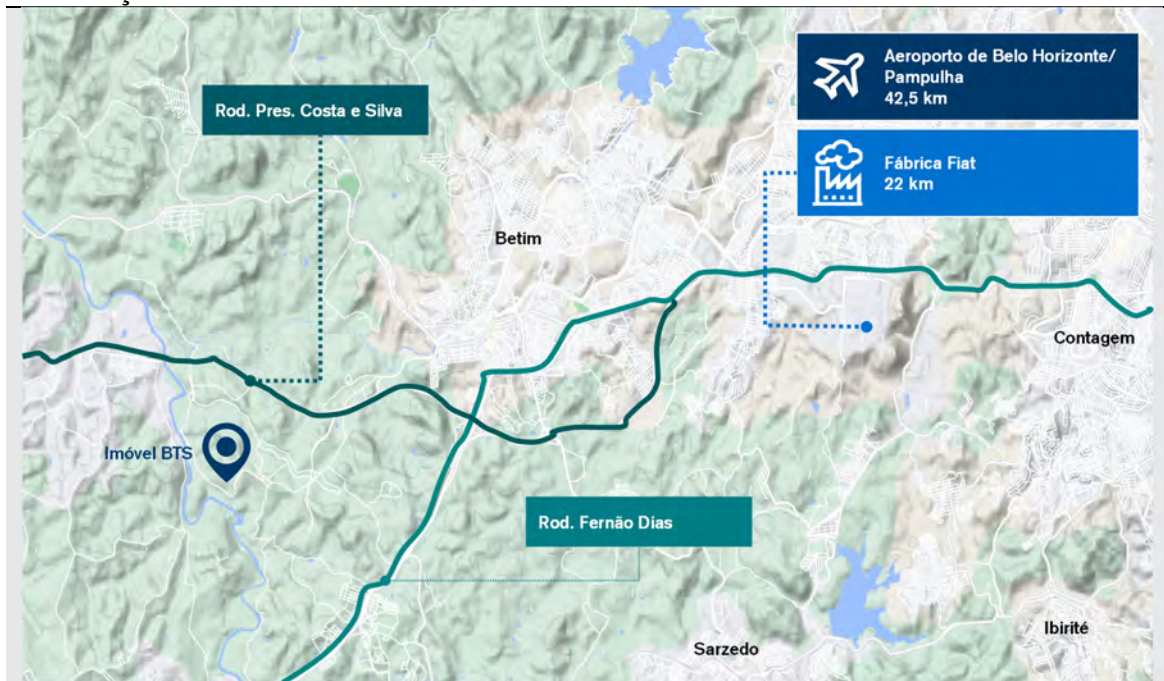
Neste sentido, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CCV”) por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes, a adquirir pelo valor total de R\$244.327.860,00 (duzentos e quarenta e quatro milhões, trezentos e vinte e sete mil e oitocentos e sessenta reais) (“Preço BTS”), equivalente a aproximadamente R\$ 2.552,26/m² (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e vinte e seis centavos por metro quadrado), a totalidade do imóvel logístico descrito abaixo. O Preço BTS será corrigido pelo INCC a partir de julho de 2022, correção esta que está limitada ao dia 15 de outubro de 2022 ou à data de entrega do Imóvel BTS (abaixo definido), o que ocorrer primeiro. O CCV também determina um ajuste de preço, o qual será apurado no momento da outorga da escritura definitiva, sendo que tal ajuste será acrescido ao Preço BTS e nesta data foi calculado em R\$ 5.138.469,00 (cinco milhões, cento e trinta e oito mil, quatrocentos e sessenta e nove reais).

O imóvel objeto do CCV é um ativo logístico monousuário, atualmente em construção na modalidade *Built To Suit*, com área bruta locável de 95.730 m² (noventa e cinco mil e setecentos e trinta metros quadrados), integralmente locado para empresa de grande porte, com previsão de conclusão de construção no 3º trimestre de 2022 (“Imóvel BTS”).

Imagem do Imóvel BTS em construção:



Localização do Imóvel BTS:



Fonte: CSHG e Google Maps

O Preço BTS será pago em 3 (três) tranches:

- (i) R\$ 167.902.762,00 (cento e sessenta e sete milhões, novecentos e dois mil, setecentos e sessenta e dois reais), sujeito ao cumprimento das condições precedentes, e pagos juntamente com a assinatura da escritura;
- (ii) R\$ 37.871.469,00 (trinta e sete milhões, oitocentos e setenta e um mil, quatrocentos e sessenta e nove reais), sujeito ao cumprimento das condições precedentes, 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 na parcela para representar o IPCA no período entre a assinatura da escritura e o pagamento.
- (iii) R\$ 38.553.629,00 (trinta e oito milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e vinte e nove reais), sujeito ao cumprimento das condições precedentes, 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 na parcela para representar o IPCA no período entre a assinatura da escritura e o pagamento.

Poderá ser estruturada pelo Vendedor do Imóvel BTS uma operação de securitização ("CRI"), sendo que o pagamento de parte do saldo do Preço BTS poderá ocorrer por meio da assunção de obrigações de pagamento do CRI pelo Fundo, caso estruturado anteriormente à conclusão do negócio consubstanciado no CCV. A aquisição com a existência do CRI está sujeita à aprovação prévia pelos cotistas do Fundo em assembleia a ser convocada. Caso não ocorra a estruturação do CRI, o valor do saldo do Preço será pago pelo Fundo integralmente com recursos próprios.

Concomitante à assinatura do CCV, o Fundo firmou, nesta data, o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("SPA") por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes, a adquirir pelo valor total de R\$ 209.108.394,00 (duzentos e nove milhões, cento e oito mil e trezentos e noventa e quatro reais), equivalente a aproximadamente R\$ 3.166,37/m² (três mil, cento e sessenta e seis reais e trinta e sete centavos por metro quadrado) ("Preço Condomínio"), 47,88% (quarenta e sete vírgula oitenta e oito por cento) das ações de companhia que detém o empreendimento detalhado abaixo ("SPE").

Pelo Vendedor serão transmitidas ações equivalentes a 40% (quarenta por cento) do capital social da SPE, sendo que o restante, equivalente a 7,88% (sete vírgula oitenta e oito por cento) do capital social da SPE, será transferido por outros acionistas da SPE que optaram por exercer seu direito de venda conjunta (*tag along*) no contexto da transação.

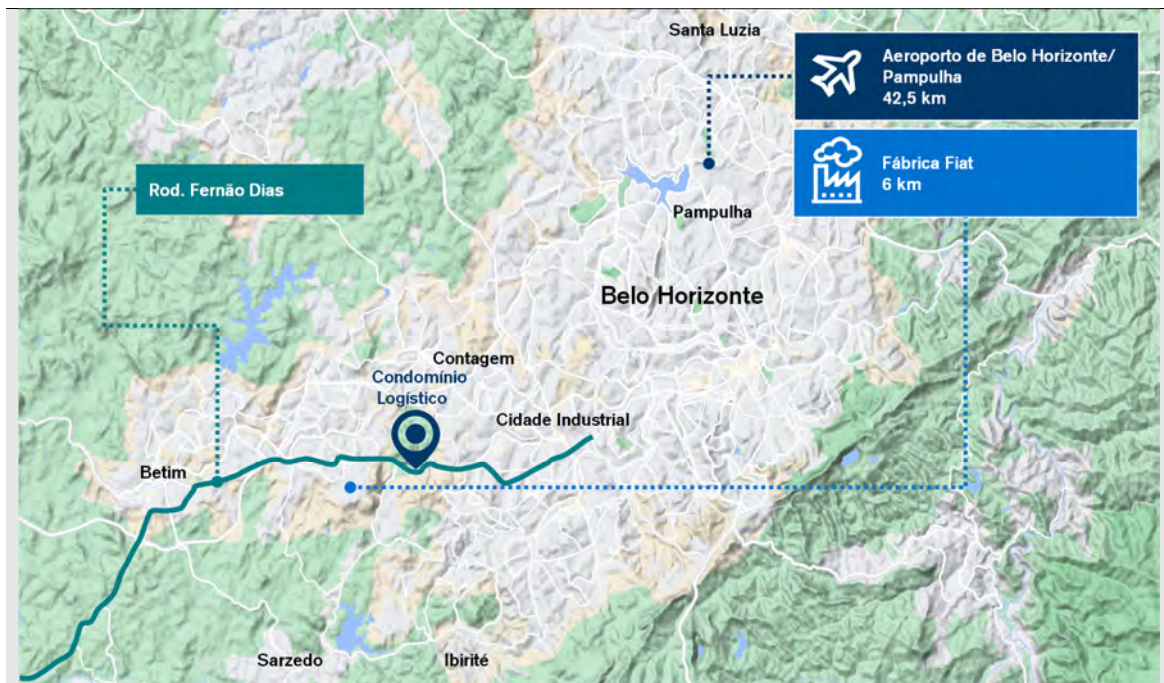
A SPE detém o seguinte empreendimento:

- (I) Condomínio logístico multiusuário com 8 (oito) galpões logísticos construídos e alugados, com área bruta locável de 137.929 m² (centro e trinta e sete mil e novecentos e vinte e nove metros quadrados), que estão locados para empresas de grande e médio porte ("Condomínio Logístico").

Imagem do Condomínio Logístico:



Localização do Condomínio Logístico:



Fonte: CSHG e Google Maps

O Preço Condomínio será pago em 3 (três) tranches:

- (i) R\$ 143.699.850,00 (cento e quarenta e três milhões, seiscentos e noventa e nove mil, oitocentos e cinquenta reais), sujeito ao cumprimento das condições precedentes, a serem pagos na data do fechamento da transação;
- (ii) R\$ 32.412.358,00 (trinta e dois milhões, quatrocentos e doze mil, trezentos e cinquenta e oito reais), sujeito ao cumprimento das condições precedentes, 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 na parcela para representar o IPCA no período entre a assinatura da escritura e o pagamento.
- (iii) R\$ 32.996.186,00 (trinta e dois milhões, novecentos e noventa e seis mil, cento e oitenta e seis reais), sujeito ao cumprimento das condições precedentes, 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 na parcela para representar o IPCA no período entre a assinatura da escritura e o pagamento.

O Fundo fará jus proporcionalmente, quando concluída a transação, aos direitos decorrentes dos contratos de locação já firmados e vigentes entre a SPE e os atuais inquilinos do Condomínio Logístico acima descrito.

Nesta data o Fundo não desembolsou nenhum dos valores de preço e não receberá ainda nenhuma remuneração referente aos imóveis até a conclusão da transação.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas oportunamente em relatórios conforme a evolução da transação e/ou em fatos relevantes complementares a este, e estarão disponíveis no site da Administradora (imobiliario.cshg.com.br).

São Paulo, 26 de julho de 2022.

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

Administradora do

CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII