

FATO RELEVANTE – Compra e Venda - Ativos Duque de Caxias/RJ**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 do **CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.728.688/0001-47 (“**HGLG**”), vem, informar aos seus cotistas e ao mercado em geral que o HGLG e o **XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 (“**XPLG**”), firmaram, nesta data, dois Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“**Compromissos**”), bem como outros instrumentos assessórios, que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais o HGLG se comprometeu a adquirir e a vender, conforme o caso, frações ideais dos ativos detalhados abaixo.

Visão estratégica

O HGLG WL, conforme definido adiante, foi adquirido em 23 de julho de 2021 com uma vacância de 31% (trinta e um por cento) e um aluguel médio de R\$ 16,44 (dezesseis reais e quarenta e quatro centavos) por metro quadrado de área ocupada. No fechamento de abril de 2024, o imóvel possuía uma vacância de 11% (onze por cento) e um aluguel médio de R\$ 19,75 (dezenove reais e setenta e cinco centavos) por metro quadrado.

Apesar da evolução do HGLG WL no período, a dinâmica comercial da região de Duque de Caxias permanece extremamente desafiadora; com diversos players enfrentando alta vacância por um longo período e, conseqüentemente, gerando uma competição predatória que resulta em aluguéis praticados cada vez menores.

Um dos ativos logísticos considerados concorrentes do HGLG WL é o Syslog Galeão, de propriedade do XPLG, localizado ao lado do HGLG WL. Nesse contexto, a transação envolve além da compra e venda de frações ideais dos imóveis - que foi precificada de forma neutra em termos de rentabilidade implícita para ambos os fundos - uma parceria comercial e técnica entre HGLG e XPLG no âmbito da gestão de ambos os empreendimentos. Foi desenvolvido entre as partes um plano de governança que será executado em conjunto a partir dessa data, para que os interesses de administração e exploração dos imóveis estejam alinhados com o objetivo de entregar o



melhor retorno para ambos os fundos, tanto do ponto de vista de despesas, quanto do ponto de vista de receitas, gestão de demandas e investimentos.

Compra Syslog Galeão

Compromisso de Compra Syslog Galeão: O HGLG se comprometeu a adquirir 49% (quarenta e nove por cento) do imóvel localizado na Avenida OL-1 n° 75, Syslog Galeão, cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, sendo que a matrícula objeto do Compromisso de Compra Syslog Galeão tem área bruta locável total de aproximadamente 57.000 m² (cinquenta e sete mil metros quadrados) ("Syslog Galeão");

O preço a ser pago pelo HGLG na operação de compra de 49% (quarenta e nove por cento) do Syslog Galeão totaliza o valor de R\$ 88.274.056,01 (oitenta e oito milhões, duzentos e setenta e quatro mil, cinquenta e seis reais e um centavo) ("Preço Syslog"), equivalente a aproximadamente R\$ 3.160/m² (três mil, cento e sessenta reais por metro quadrado), e será pago da seguinte forma:



- (i) Parcela CVC Syslog: R\$ 44.137.028,00 (quarenta e quatro milhões, cento e trinta e sete mil e vinte e oito reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Preço Syslog, pago nesta data pelo HGLG;
- (ii) Parcela 12 Meses Syslog: R\$ 22.068.514,00 (vinte e dois milhões, sessenta e oito mil e quinhentos e catorze reais), correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do Preço Syslog, a ser quitado em 12 (doze) meses contados do pagamento da Parcela CVC Syslog;
- (iii) Parcela 18 Meses Syslog: R\$ 22.068.514,01 (vinte e dois milhões, sessenta e oito mil e quinhentos e catorze reais e um centavo) correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do Preço Syslog, a ser quitado em 18 (dezoito) meses contados do pagamento da Parcela CVC Syslog;

As parcelas (ii) e (iii) serão corrigidas pela variação do CDI, desde a presente data até a data de seus efetivos pagamentos.

O valor médio das locações hoje vigentes no Syslog Galeão é de aproximadamente R\$ 18,43/m² (dezoito reais e quarenta e três centavos por metro quadrado) de área bruta locável hoje ocupada no imóvel. A partir da presente data o HGLG fará jus ao recebimento de R\$ 514.931,99 (quinhentos e catorze mil, novecentos e trinta e um reais e noventa e nove centavos), equivalente a 49% (quarenta e nove por cento) das receitas que serão apuradas mensalmente no Syslog Galeão.

A renda acima mencionada inclui o recebimento de valores complementares de renda referentes às áreas com vacância financeira no Syslog Galeão, tendo como referência o valor de R\$ 18,43/m² (dezoito reais e quarenta e três centavos por metro quadrado). O HGLG receberá do XPLG a renda complementar sobre tais áreas vagas no imóvel durante 24 (vinte e quatro) meses.

Venda HGLG WL

Compromisso de Venda HGLG WL: O HGLG se comprometeu a vender 49% (quarenta e nove por cento) do imóvel localizado na Avenida OL1 e SN1 do loteamento International Business Park, cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, sendo que as matrículas objeto do Compromisso de Venda HGLG WL tem área bruta locável de aproximadamente 48.000 m² (quarenta e oito mil metros quadrados) ("HGLG WL");



O preço a ser pago pelo XPLG na operação de compra de 49% (quarenta e nove por cento) do HGLG WL totaliza R\$ 79.717.448,03 (setenta e nove milhões, setecentos e dezessete mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e três centavos) ("Preço HGLG WL"), equivalente a aproximadamente R\$ 3.386/m² (três mil, trezentos e oitenta e seis reais por metro quadrado), e será recebido pelo Fundo da seguinte forma:

- (i) Parcela CVC HGLG WL: R\$ 39.858.724,01 (trinta e nove milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, setecentos e vinte e quatro reais e um centavo), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Preço HGLG WL, pago nesta data pelo XPLG;
- (ii) Parcela 12 Meses HGLG WL: R\$ 19.929.362,01 (dezenove milhões, novecentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e dois reais e um centavo), correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do Preço HGLG WL, a ser quitado em 12 (doze) meses contados do pagamento da Parcela CVC HGLG WL;
- (iii) Parcela 18 Meses HGLG WL: R\$ 19.929.362,01 (dezenove milhões, novecentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e dois reais e um centavo), correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do Preço HGLG WL, a ser quitado em 18 (dezoito) meses contados do pagamento da Parcela CVC HGLG WL.

As parcelas (ii) e (iii) serão corrigidas pela variação do CDI, desde a presente data até a data de seus efetivos pagamentos.

O valor médio das locações hoje vigentes no HGLG WL é de aproximadamente R\$ 19,75/m² (dezenove reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado) de área bruta locável hoje ocupada no imóvel. A partir da presente data o XPLG fará jus ao recebimento de R\$ 465.018,45 (quatrocentos e sessenta e cinco mil, dezoito reais e quarenta e cinco centavos), equivalente a 49% (quarenta e nove por cento) das receitas que serão apuradas mensalmente no HGLG WL.

Da mesma forma estruturada para a compra do Syslog Galeão, a renda acima mencionada inclui o recebimento dos valores complementares de renda referentes às áreas com vacância financeira no HGLG WL, tendo como referência o valor de R\$ 19,75/m² (dezenove reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado). O XPLG receberá do HGLG a renda complementar sobre a área locável vaga no imóvel durante 24 meses.

Até a presente data, o investimento total do HGLG no HGLG WL, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 59.047.267,19 (cinquenta e nove milhões, quarenta e sete mil, duzentos e sessenta e sete reais e dezenove centavos), equivalente a R\$ 2.508,32/m² (dois mil, quinhentos e oito reais e trinta e dois centavos por metro quadrado). Este valor considera, de forma proporcional, a fração de 49% que está sendo vendida.

Com isso, o negócio gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa de R\$ 20.670.180,84 (vinte milhões, seiscentos e setenta mil, cento e oitenta reais e oitenta e quatro centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,61/cota (sessenta e um centavos por cota).

O Preço HGLG WL é 35% (trinta e cinco por cento) superior ao valor investido e 28% (vinte e oito por cento) superior ao valor de laudo do imóvel em 2023. A taxa interna de retorno anualizada do negócio de venda do HGLG WL é de aproximadamente 15,6% (quinze vírgula seis por cento), sem considerar eventuais correções nas parcelas.

Nos termos da regulamentação vigente, que prevê que o HGLG 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 venda do HGLG WL e da aquisição do Syslog Galeão integrarão a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do HGLG no respectivo semestre. O cálculo do valor relativo à distribuição de rendimentos do HGLG é fruto do resultado de diversas alocações.

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, 31 de maio de 2024.

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

Administradora do

CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII