

FATO RELEVANTE – Exercício da opção de compra do CONE G04

CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 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 n.º 61.809.182/0001-30 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o n.º 11.728.688/0001-47 (“Fundo”), vem, em complemento aos fatos relevantes publicados em 21 de outubro de 2020 e 20 de novembro de 2020, informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou a Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel (“Escritura”) bem como outros acordos acessórios com o vendedor, concluindo a aquisição da fração ideal adicional àquela já detida, correspondente a 40% (quarenta por cento) de um terreno, onde já existe um galpão logístico em construção, identificado como “G04”, integrante do complexo logístico denominado Cone Multimodal, localizado na Rodovia BR-101 Sul, 5225, Distrito Industrial Diper - no município de Cabo de Santo Agostinho, estado de Pernambuco.

A área total de terreno é de 59.672,97 m² (cinquenta e nove mil, seiscentos e setenta e dois vírgula noventa e sete metros quadrados) e a área construída projetada é de aproximadamente 18.471 m² (dezoito mil, quatrocentos e setenta e um metros quadrados) (“Ativo”), sendo importante ressaltar que o Fundo já detinha a fração do terreno e participação correspondente a 30% (trinta por cento) do Ativo.

O valor de aquisição da fração ideal de 40% (quarenta por cento) do terreno, adquirida nessa data, foi de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), o qual será pago da seguinte maneira (“Preço”):

- (i) Uma parcela de R\$ 16.381.878,14 (dezesesseis milhões, trezentos e oitenta e um mil, oitocentos e setenta e oito reais e quatorze centavos) foi paga nesta data, concomitantemente à assinatura da Escritura;
- (ii) Uma parcela de R\$ 5.447.248,74 (cinco milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, duzentos e quarenta e oito reais e setenta e quatro centavos) será paga tão logo comprovada a medição e evolução da obra prevista para o mês de novembro de 2021, desde que devidamente cumpridas condições precedentes estabelecidas e obrigações assumidas pelo vendedor;
- (iii) Uma parcela de R\$ 5.447.248,74 (cinco milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, duzentos e quarenta e oito reais e setenta e quatro centavos) será paga tão logo comprovada a medição e evolução da obra prevista para o mês de dezembro de 2021, desde que devidamente cumpridas condições precedentes estabelecidas e obrigações assumidas pelo vendedor;
- (iv) Por fim, a parcela de R\$ 2.723.624,37 (dois milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e vinte e quatro reais e trinta e sete centavos) será paga tão logo comprovada a finalização da obra, prevista para janeiro de 2022, desde que devidamente cumpridas condições precedentes estabelecidas e obrigações assumidas pelo vendedor.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Além do pagamento do Preço, o Fundo se comprometeu a pagar ao vendedor um prêmio variável (“Prêmio”), a ser apurado e pago uma única vez, caso e quando o Ativo estiver pronto e com, pelo menos, 80% (oitenta por cento) de sua área locada, de acordo com condições pré-determinadas pelo Fundo.

O valor do Prêmio será apurado de acordo com a fórmula detalhada abaixo:

$$(VLLV \times 12 / 9\%) * 40\% - R\$ 30.000.000,00$$

Em que:

VLLV: É o valor líquido das locações vigentes, assim entendido como o valor efetivamente pago pelos alugueis contratados no Ativo, apurados em regime caixa após carências e descontos, limitado ao valor de R\$ 45,00/m² (quarenta e cinco reais por metro quadrado).

Na hipótese em que os alugueis contratados para o Ativo superem o valor de R\$ 45,00 /m² (quarenta e cinco reais por metro quadrado), será pago o valor de adicional de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), em adição ao valor a ser pago de acordo com a fórmula do Prêmio, descrita acima.

Por fim, foi estabelecido nos acordos assinados com o vendedor que o vendedor pagará ao Fundo, enquanto inexistente fluxo de locação do Ativo, mensalmente, valor correspondente a uma taxa anualizada de 10 % (dez por cento) calculada sobre o somatório do capital dispendido pelo Fundo de acordo com a curva de pagamentos do Preço, mencionados nos itens (i) a (iv), acima, encerrando-se a obrigação de compensação do vendedor quando o galpão a ser construído no Ativo estiver pronto e com, pelo menos, 80% (oitenta por cento) de sua área locada, com os alugueis respectivos, em regime de caixa vigente.

Com a aquisição da fração ideal de 40% (quarenta por cento) que foi objeto da Escritura, em adição à fração ideal de 30% (trinta por cento) do Ativo que foi adquirida pelo Fundo em 20 de novembro de 2020, nesta data o Fundo passa a deter a fração ideal de 70% (setenta por cento) do terreno.

A transação mencionada neste fato relevante estava descrita no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Sétima Emissão do CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, datado de 22 de julho de 2021 (“Prospecto”), e identificado como CONE G04 no estudo de viabilidade, que constitui o Anexo IV, localizado a partir da página 163 do Prospecto.

A evolução da obra e da comercialização da futura área do G04 já vem sendo, periodicamente, descrita nos relatórios gerenciais do Fundo. Informações adicionais sobre essa transação serão abordadas no próximo relatório gerencial do Fundo e/ou em fatos relevantes complementares a este e estarão disponíveis no site da Administradora (imobiliario.cshg.com.br).

São Paulo, 17 de novembro de 2021.

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

Instituição Administradora do

CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII