

CSHG Logística FII

Julho 2022

CSHG Logística
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Logística FII", "Fundo" ou "HGLG11")
CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 168,64	R\$ 146,26	R\$ 4,0 bilhões	322.063	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
823 mil m ²	7,8 %	4,7 %	7,6%	5,8 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 31,9 milhões (R\$ 1,36 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 29,1 milhões (R\$ 1,24 por cota). O resultado do Fundo foi impactado positivamente pelo pagamento do aluguel trimestral da Volkswagen (R\$ 0,46 por cota). Ainda no mês, tivemos alguns pontos principais: (i) no lado das aquisições, a assinatura de documentos referentes a compra de dois ativos na região de grande região que abastece Belo Horizonte – MG, descritos abaixo; (ii) no lado comercial, tivemos o aviso prévio da BW2 em Betim - MG para a devolução de 100% do galpão; e (iii) no lado técnico, o destaque foi o início dos investimentos nas próximas fases do complexo HGLG Itupeva.

Todo início de semestre, fazemos as projeções de receitas e despesas do Fundo afim de decidir o rendimento a ser distribuído ao longo do semestre de forma linear. Dado os cenários de alocação, captação e do cronograma de receitas extraordinárias programadas, decidimos por enquanto manter a distribuição no mesmo patamar adotado no primeiro semestre de 2022, em R\$ 1,10 por cota, o que equivale a 88,6% do resultado do mês de julho/2022. Isto porque, até o momento, não se concretizou nenhum evento com impacto relevante e direto sobre a renda recorrente do Fundo. A Administradora distribuirá eventuais receitas extraordinárias no fechamento deste 2º semestre de 2022.

1.1 Compra de Ativos Logísticos – Betim/MG

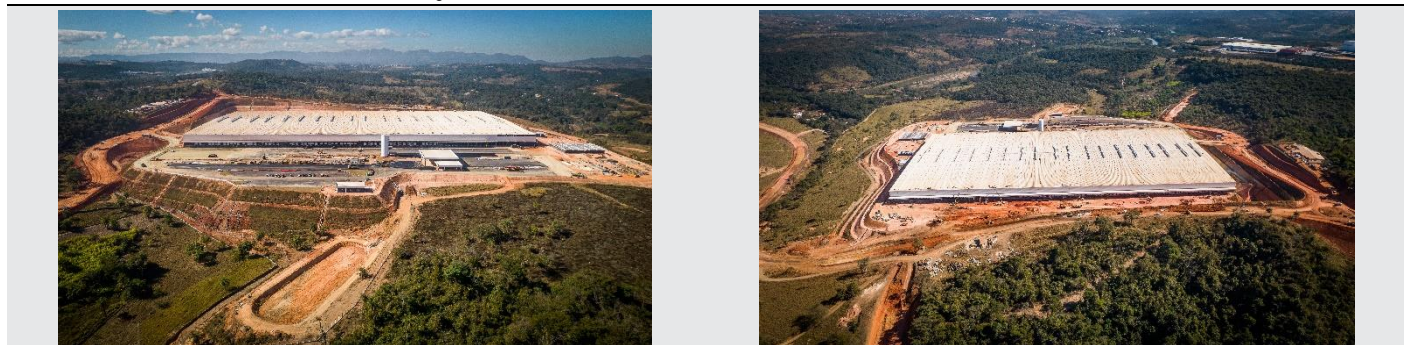
Conforme anunciado em fato relevante no dia 26 de julho de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou com a Log Commercial Properties e Participações S.A. ("Vendedor"), dois instrumentos, CCV e SPA, que compreendem negócios interligados, por meio dos quais formalizou a promessa de aquisição de ativos logísticos localizados na cidade de Betim, estado de Minas Gerais, pelo preço conjunto atual de R\$ 453.436.254,00.

BTS em construção (CCV)

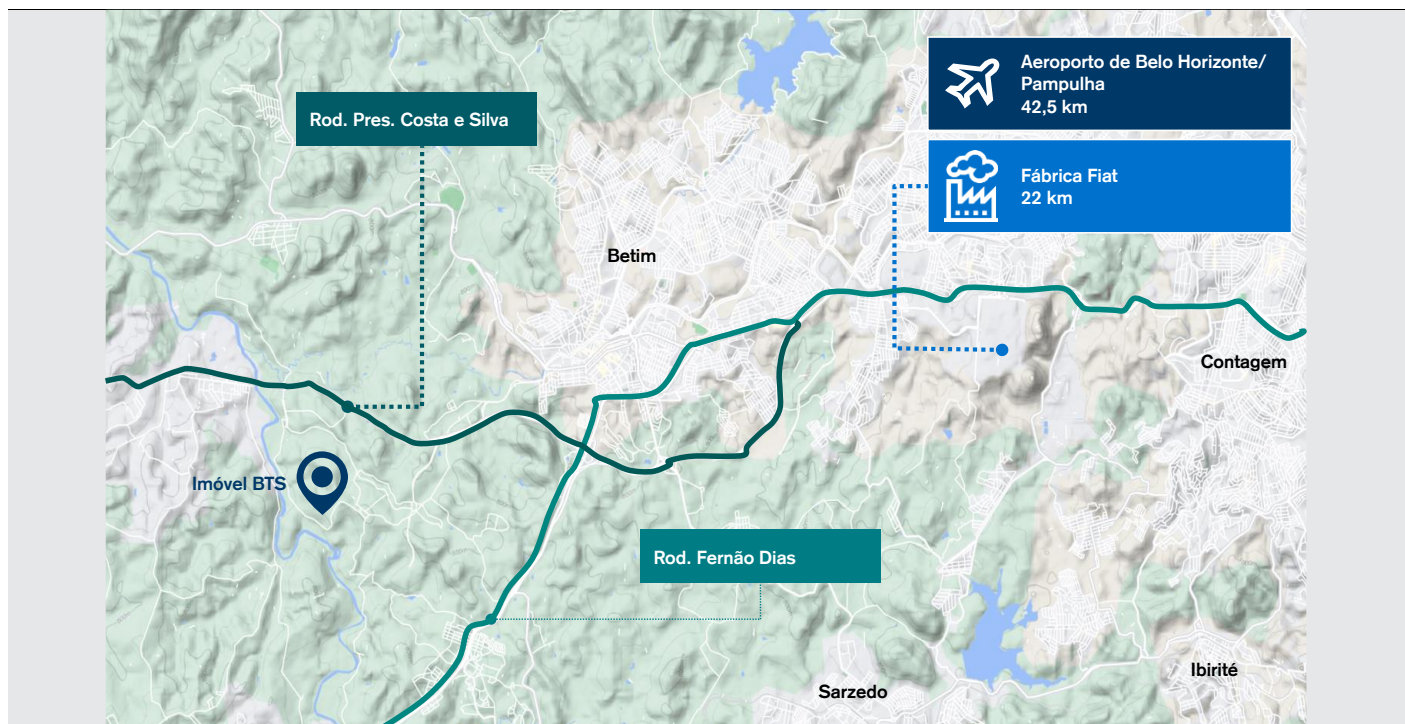
O imóvel objeto do CCV é um ativo logístico monousuário, atualmente em construção na modalidade *Built To Suit*, com área bruta locável de 95.730 m², integralmente locado para empresa de grande porte, com previsão de conclusão de construção no 3º trimestre de 2022.

O Fundo firmou o CCV por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes, a adquirir pelo valor total de R\$244.327.860,00, equivalente a aproximadamente R\$ 2.552,26/m². 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, 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 foi calculado em R\$ 5.138.469,00.

Imagem do Imóvel BTS em construção:



Localização do Imóvel BTS:



Fonte: CSHG e Google Maps

O **Preço BTS** será pago em 3 tranches:

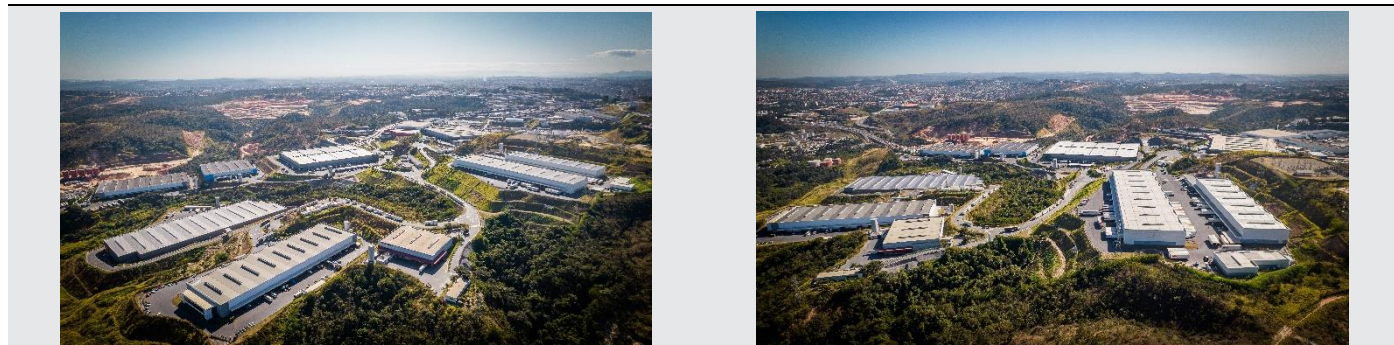
- (i) R\$ 167.902.762, sujeito ao cumprimento das condições precedentes do negócio, e pagos juntamente com a assinatura da escritura;
- (ii) R\$ 37.871.469,00, sujeito ao cumprimento das condições precedentes, no prazo de até 12 meses contados do pagamento descrito no item (i) acima. Caso haja variação maior ou menor no índice do IPCA, previsto em 5,26% 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, sujeito ao cumprimento das condições precedentes, no prazo de até 18 meses contados do pagamento descrito no item (i) acima. Caso haja variação maior ou menor no índice do IPCA, previsto em 7,16% 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 já convocada. Caso não ocorra a estruturação do CRI, o valor do saldo do Preço será pago pelo Fundo integralmente com recursos próprios.

Condomínio Logístico (SPA)

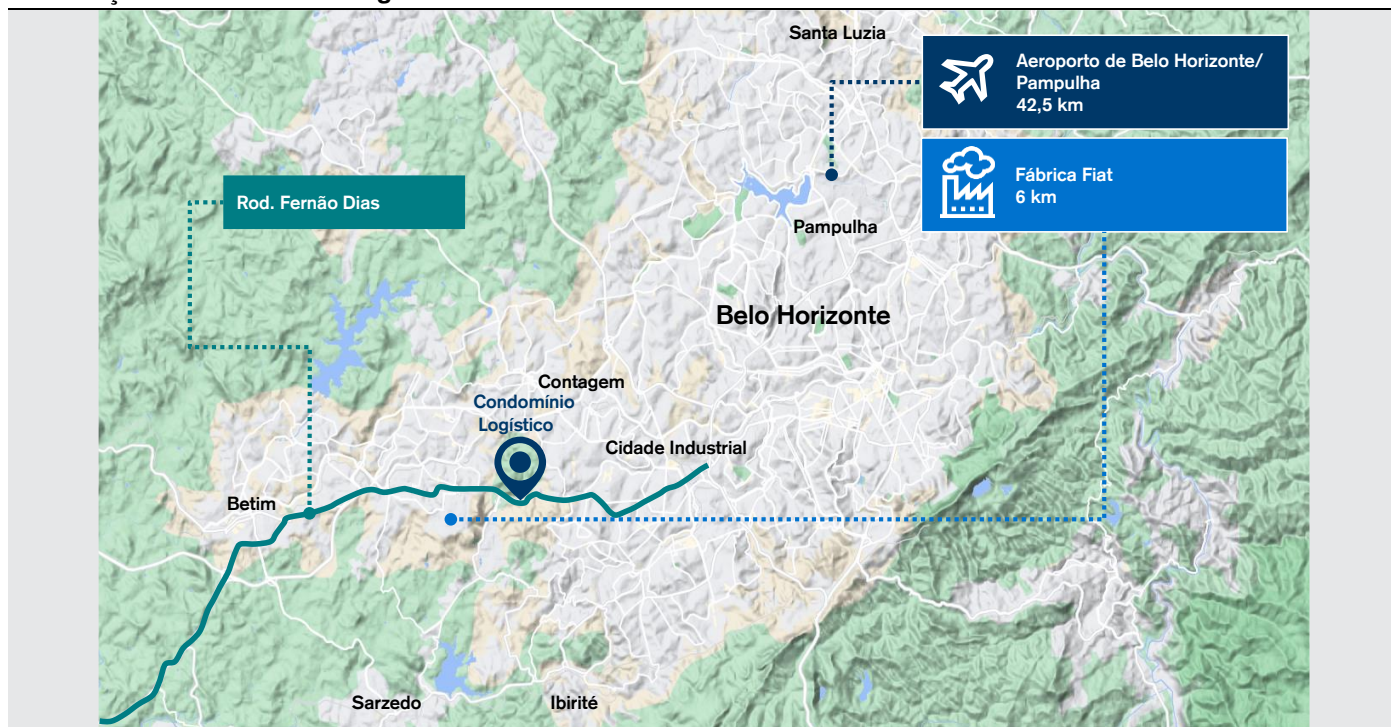
Condomínio logístico multiusuário com 8 galpões logísticos construídos e alugados, com área bruta locável de 137.929 m², que estão locados para empresas de grande e médio porte.

Imagem do Condomínio Logístico:



Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 31/05/2022).

Localização do Condomínio Logístico:



Fonte: CSHG e Google Maps

O Fundo firmou 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, equivalente a aproximadamente R\$ 3.166,37/m², 47,88% das ações da companhia que detém o empreendimento **Condomínio Logístico** ("SPE").

Pelo Vendedor serão transmitidas ações equivalentes a 40% do capital social da SPE, sendo que o restante, equivalente a 7,88% 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.

O **Preço Condomínio** será pago em 3 tranches:

- (i) R\$ 143.699.850,00, sujeito ao cumprimento das condições precedentes, a serem pagos na data do fechamento da transação;
- (ii) R\$ 32.412.358,00, sujeito ao cumprimento das condições precedentes, no prazo de até 12 meses contados do pagamento descrito no item (i) acima. Caso haja variação maior ou menor no índice do IPCA, previsto em 5,26% 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, sujeito ao cumprimento das condições precedentes, no prazo de até 18 meses contados do pagamento descrito no item (i) acima. Caso haja variação maior ou menor no índice do IPCA, previsto em 7,16% no período, haverá um ajuste na parcela para representar o IPCA no período entre a assinatura da escritura e o pagamento.

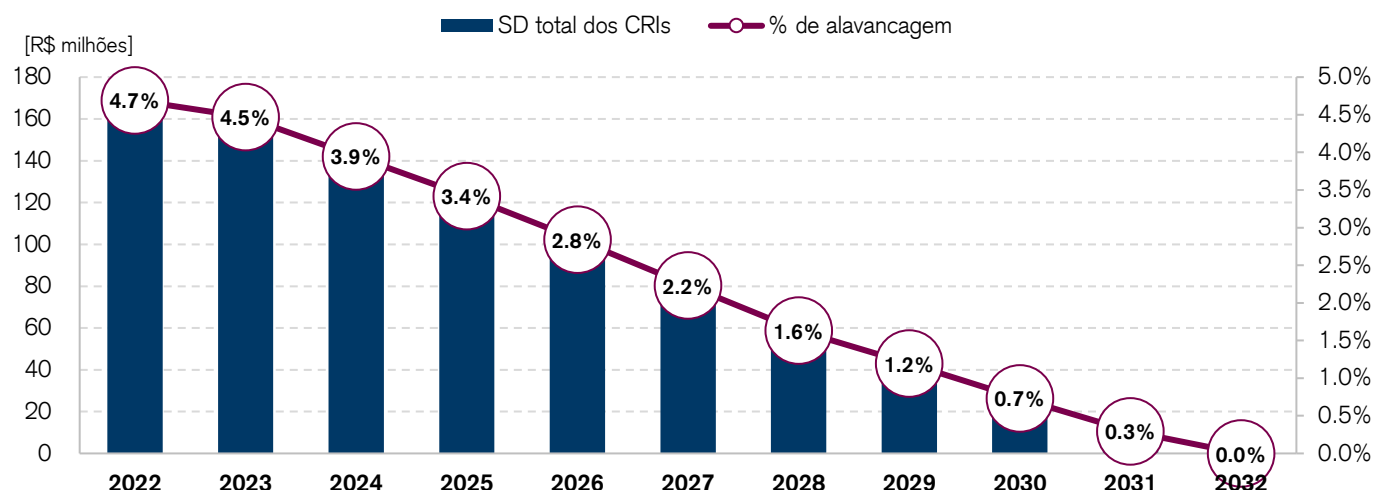
O Fundo fará jus proporcionalmente, quando concluída a transação, aos direitos decorrentes dos contratos de locação já firmados e vigentes entre a SPE e os atuais inquilinos do Condomínio Logístico acima descrito.

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

1.2 Alavancagem

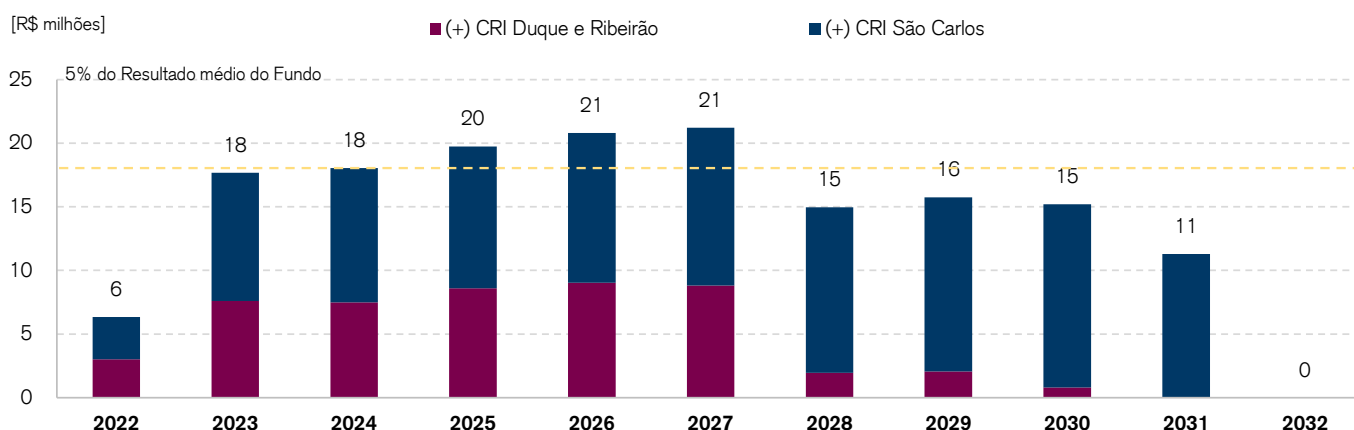
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor dos CRIs.

Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI’s



Fonte: CSHG

No gráfico acima, mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas e destacamos em amarelo o valor correspondente a 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seria este o capital remanescente o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.

2. Comercial

Durante o mês de julho tivemos uma nova locação no Fundo que reduziu a vacância para 7,6%, que será detalhada a seguir.

Conforme adiantado no relatório gerencial do mês passado, os dois únicos módulos vagos do **CONE G06** foram locados para a empresa Maersk Logistics. A área total locada dos módulos 06 e 07 somam 3.920 m² e o valor fechado foi de R\$ 21,00/m². Com esta locação o Fundo tem apenas um módulo disponível para locação no condomínio, no **CONE G04**, que foi preparado para operações refrigeradas e congeladas.

Ainda em julho, recebemos a notificação de devolução da integralidade do **HGLG Betim** pela B2W Digital | Lojas Americanas. O contrato prevê o cumprimento de aviso prévio de 6 meses e pagamento de multa rescisória que deverá ser somada à devolução dos benefícios comerciais usufruídos pela inquilina no início do contrato, como carência e descontos, resultando em um montante de aproximadamente R\$ 10 milhões a serem pagos pela inquilina para efetiva desocupação.

A locatária, no ato da notificação de rescisão, buscou contestar a aplicabilidade das penalidades, na tentativa de reduzi-las, mas estamos bastante seguros quanto ao embasamento legal e exequibilidade das condições de rescisão que já tinham sido negociadas por ocasião do início da locação. O cenário do mercado de galpões logísticos no estado de Minas Gerais está com vacância muito baixa – abaixo de 5% - e recebemos diversas procuras por locação no **HGLG Betim** desde a notícia do potencial desocupação.

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 31/05/2022).

Após celebrarmos as novas locações no **HGLG Ribeirão Preto** com um grande incremento no valor praticado no empreendimento, aliado a outras transações em patamares similares em ativos na região, iniciamos as conversas para revisão dos aluguéis de três outros ocupantes do condomínio, cuja janela de revisão está aberta segundo a legislação aplicável. Considerando este cenário, temos fortes argumentos para embasar o valor de mercado atual junto aos ocupantes. A área total em discussão no momento é de aproximadamente 13.500 m², equivalente a 23% do total, e a expectativa é de ajustar os aluguéis para as últimas transações realizadas no mesmo galpão.

No **HGLG Washington Luiz** e **HGLG São José dos Campos**, os processos de locação seguem em análise e discussão, porém perderam velocidade. Estamos trabalhando para converter estas demandas e em paralelo buscar novos potenciais ocupantes.

Por fim, seguimos bastante ativos e otimistas com o processo de comercialização do **HGLG Itupeva**, com um ritmo acelerado de visitas e interessados. Entre diversas negociações, existe uma negociação avançada que, caso concluída com sucesso, resultará na ocupação de toda a área do G200, de aproximadamente 90.000 m². Além deste interessado, temos outras empresas analisando a ocupação parcial do imóvel, que somam em demanda quase o dobro da ABL do ativo; com isso, temos buscado aliar velocidade de absorção com condições comerciais para atingir o máximo retorno ao fundo.

3. Técnico

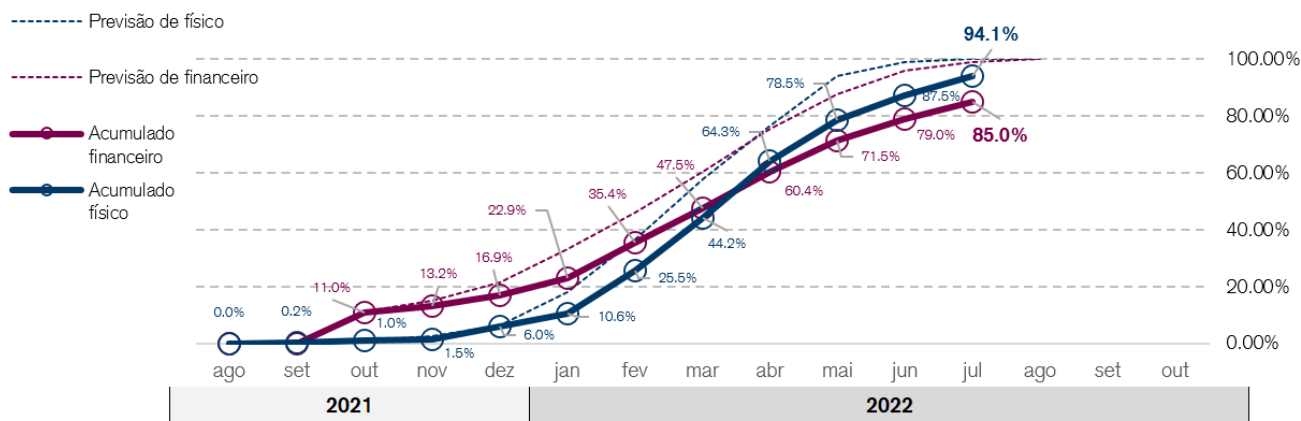
Destaca-se abaixo a atualização de julho quanto às obras acompanhadas pelo time de engenharia:

- (i) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 1 (G200):** Entrando em reta final de obras, o desenvolvimento do galpão alcançou um avanço físico de 94,1% em julho e o desembolso financeiro ficou em 85%. A área interna do Galpão está em fase de check-list final e as maiores intervenções ocorrem nas áreas comuns e pavimentação externa. O Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) foi emitido no final deste mês e a previsão para obtenção do Habite-se é para o final do mês de agosto.



Ano		2021					2022										Total
Mês		ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	-	-	15.28	3.13	5.05	8.40	17.43	16.80	17.87	15.54	10.37	8.28	8.32	8.14	4.45	139.06
	Avanço físico mensal	0.0%	0.2%	0.8%	0.5%	4.5%	4.6%	15.0%	18.7%	20.0%	14.2%	9.0%	6.6%	5.9%	0.0%	0.0%	100%
	Acumulado físico	0.0%	0.2%	1.0%	1.5%	6.0%	10.6%	25.5%	44.2%	64.3%	78.5%	87.5%	94.1%	100%	100%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	11.0%	2.2%	3.6%	6.0%	12.5%	12.1%	12.8%	11.2%	7.5%	6.0%	6.0%	5.9%	3.2%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	11.0%	13.2%	16.9%	22.9%	35.4%	47.5%	60.4%	71.5%	79.0%	85.0%	91%	97%	100%	
SPE	Desembolso da SPE (R\$ em milhões)	36.02	0.03	15.32	3.16	5.10	8.40	17.43	16.88	17.88	15.51	10.52	8.29	9.38	9.12	4.20	177.96
	Aporte do FII na SPE (R\$ em milhões)	37.00	-	17.00	6.00	1.00	11.00	15.00	18.50	17.50	17.50	16.00	4.50	4.50	9.00	4.50	179.00
realizado													previsto				

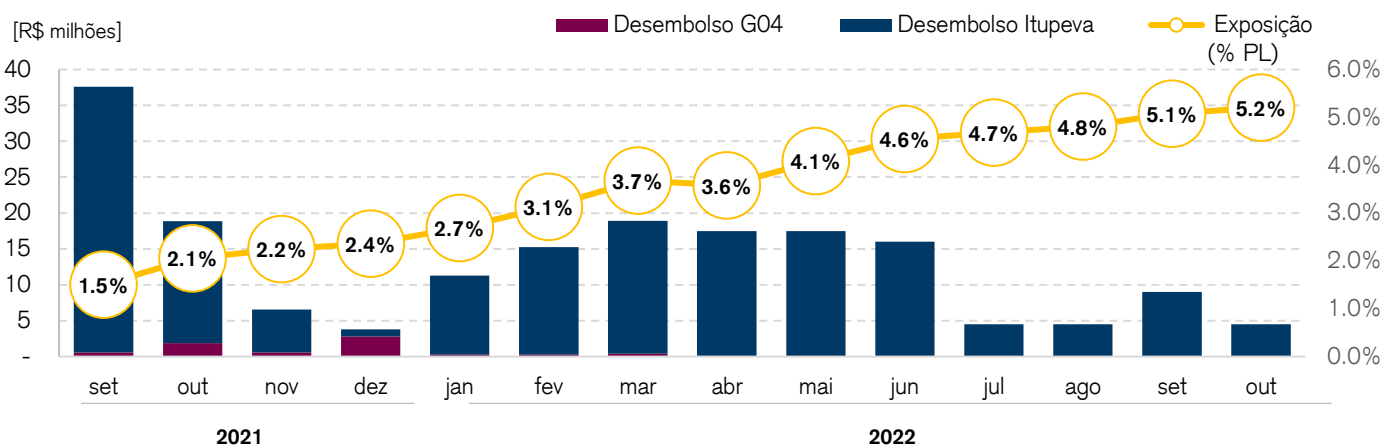
Desenvolvimento ITUPEVA FASE I: Curva de evolução físico-financeira da obra



Fonte: CSHG.

- (ii) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 2 (G300 e G400):** Ao longo do mês de julho foram finalizados os processos de concorrência e contratação para as obras de terraplenagem do terreno onde ficarão instalados os futuros galpões G300 e G400 - que são parte da expansão do complexo HGLG Itupeva. O fluxo de desembolso financeiro dessa obra bem como a previsão de avanço físico está em fase de planejamento, sendo estimado um montante total de 24 milhões para essa intervenção. A partir do mês que vem serão reportados nos relatórios gerenciais o avanço físico-financeiro dessa obra, bem como ela passará a compor o gráfico de exposição do fundo em desenvolvimento.

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2021				2022										Total
Mês	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	
Total investido G04 (R\$ em milhões)	14.86	16.72	17.29	20.09	20.38	20.64	21.06	-	-	-	-	-	-	-	21.06
Total investido Itupeva (R\$ em milhões)	37.00	54.00	60.00	61.00	72.00	87.00	105.50	123.00	140.50	156.50	161.00	165.50	174.50	179.00	174.50
Exposição (% PL)	1.5%	2.1%	2.2%	2.4%	2.7%	3.1%	3.7%	3.6%	4.1%	4.6%	4.7%	4.8%	5.1%	5.2%	5.7%

Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho	Junho	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	24.285.639	14.207.189	134.623.417	247.418.798
Rendimentos Mobiliário ¹	7.996.716	8.509.839	46.561.718	68.234.340
Ganhos de Capital Bruto ¹	(379.107)	789.358	68.223.930	76.428.936
IR sobre Ganho de Capital	(43)	(444)	(787)	(889)
Total de Receitas	31.903.205	23.505.943	249.408.278	392.081.185
Despesas Imobiliárias ¹	(687.289)	(740.342)	(3.470.589)	(3.774.623)
Despesas Operacionais ¹	(2.097.160)	(2.134.719)	(17.766.996)	(27.871.531)
Total de Despesas	(2.784.449)	(2.875.061)	(21.237.585)	(31.646.155)
Resultado¹	29.118.755	20.630.882	228.170.693	360.435.030
Rendimento anunciado ²	25.802.343	77.407.028	221.644.031	350.157.397
Quantidade de Cotas	23.456.675	23.456.675		

Fontes: CSHG.

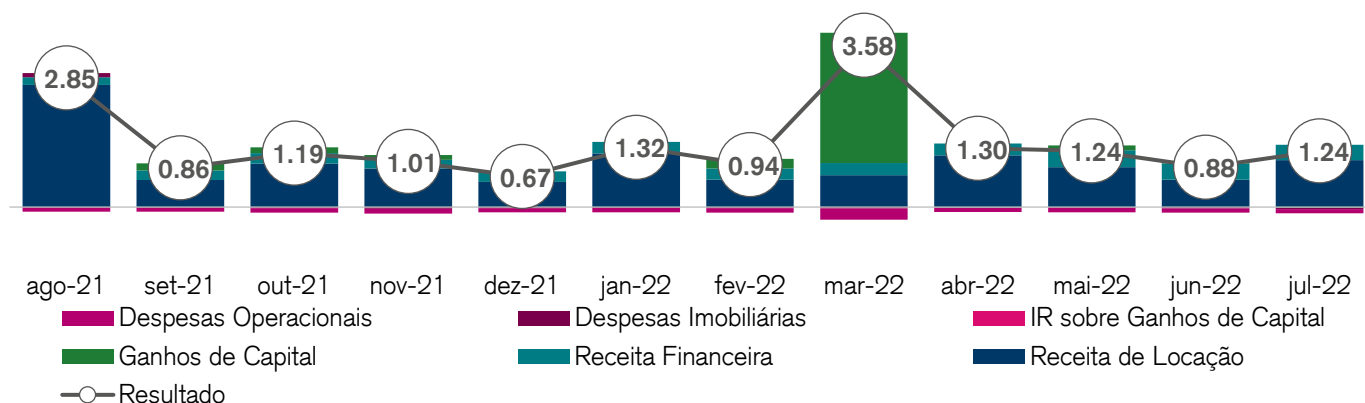
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

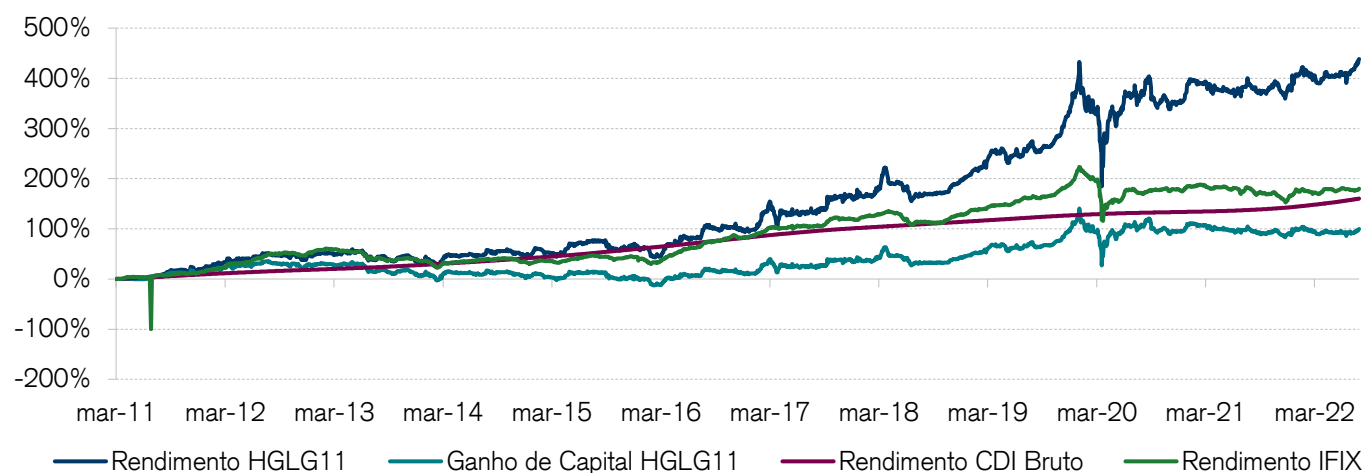
ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22
Rendimento distribuído											
1,10	1,10	1,10	1,10	1,75	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	3,30	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
2,35	1,85	1,94	1,85	0,77	1,00	0,83	3,31	3,50	3,59	0,84	0,98



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

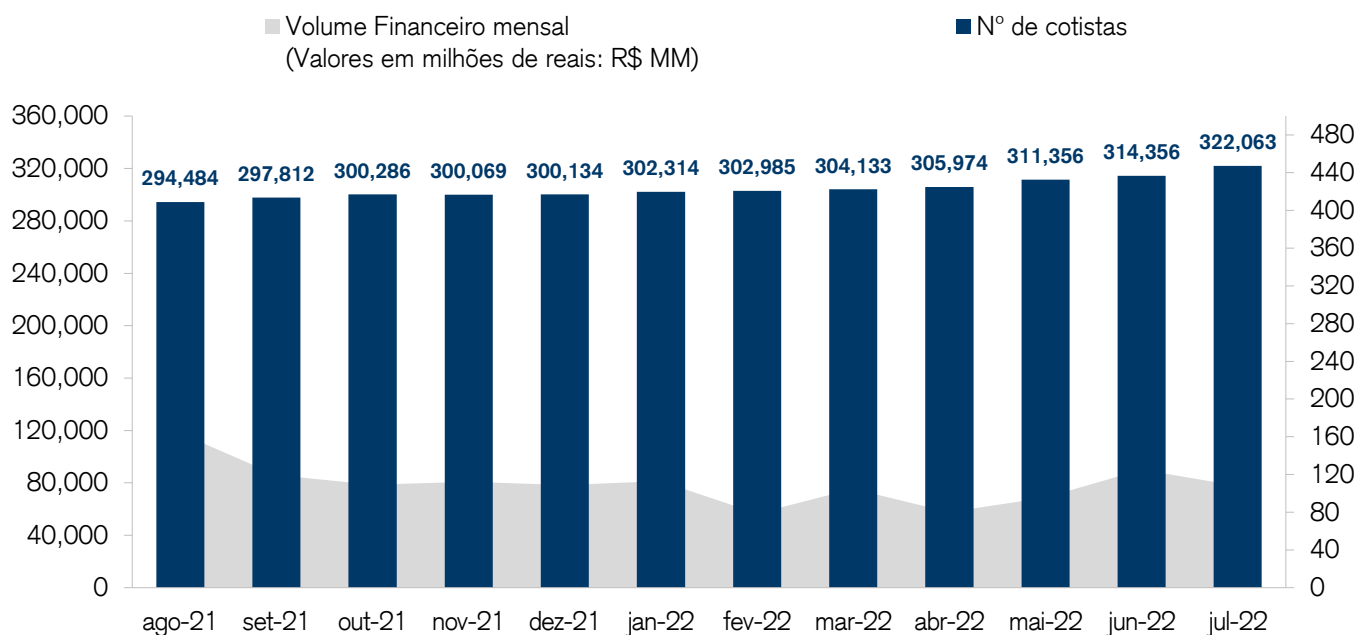
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	4,7%	6,0%	13,9%	438,5%
IFIX	0,7%	0,3%	2,1%	*
CDI Bruto	1,0%	6,5%	9,8%	160,2%



Fontes: Economatica. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	107,9	705,0	1.318,6
Giro	2,8%	19,2%	37,4%
Presença em pregões	100%	100%	100%

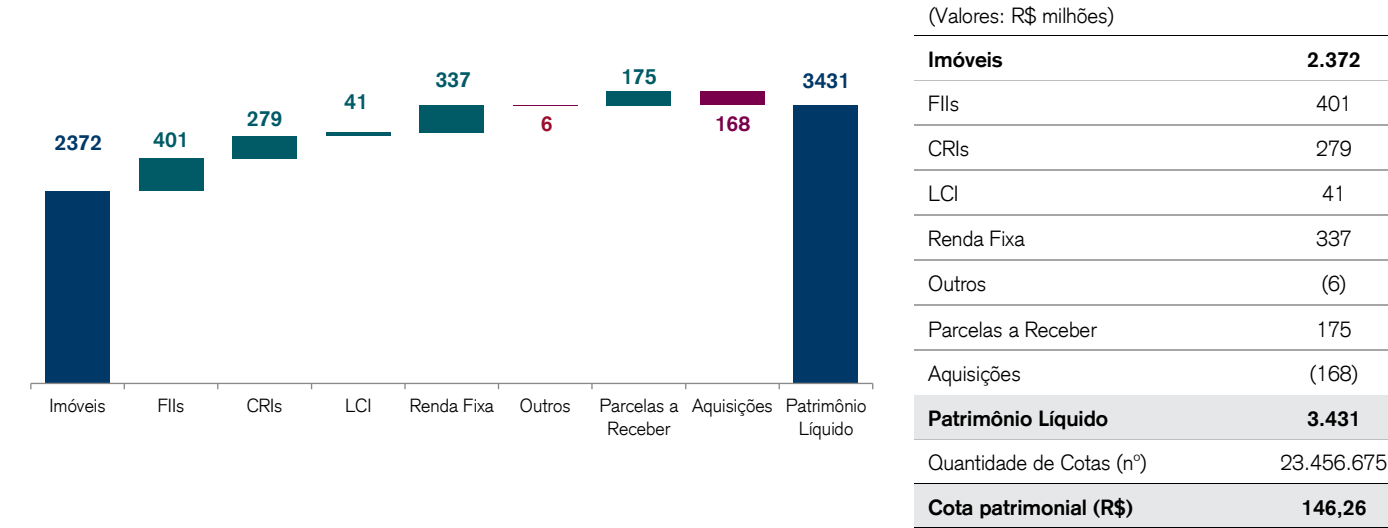


Fontes: Economatica e CSHG.

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 31/05/2022).

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



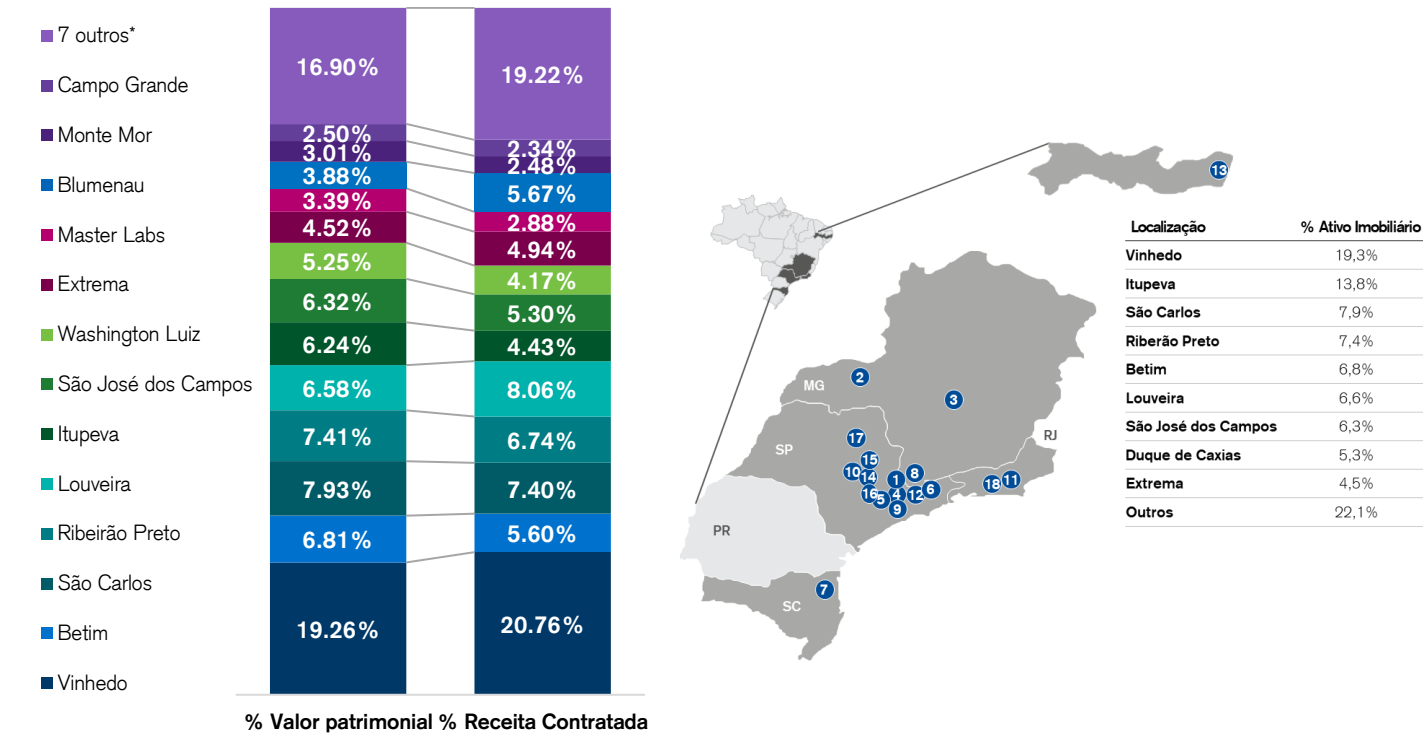
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(7.0)	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	5	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	64,2	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	66,0	(link)
	Parcela a receber	Venda imóveis Atibaia	16,3	(link)
	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(49,3)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(111,6)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	13,6*	(link)

Fonte: CSHG. * Leia ao fato relevante para mais detalhes.

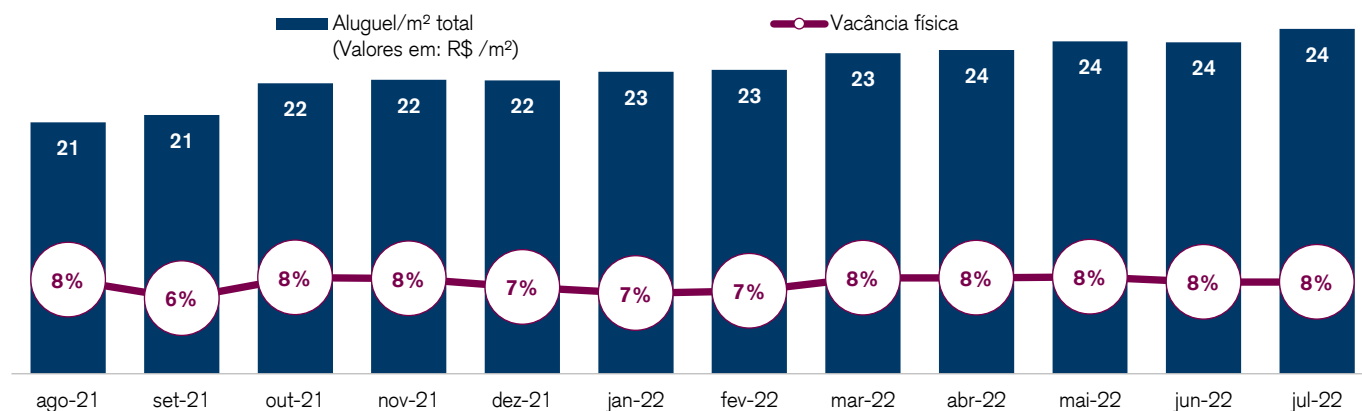
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG. *Os 7 outros imóveis são Cone G06, Centro Logístico Cumbica, terrenos de Itupeva e de Pernambuco, TechTown, Brascabos.

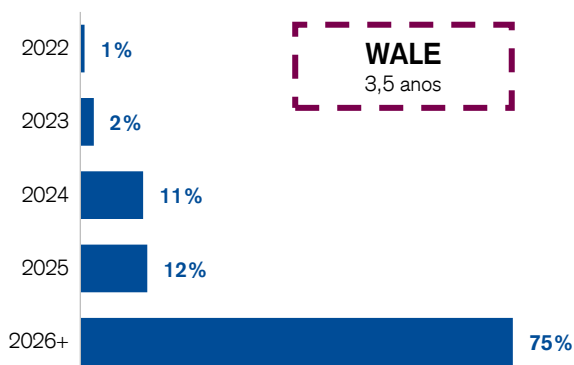
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 31/05/2022).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



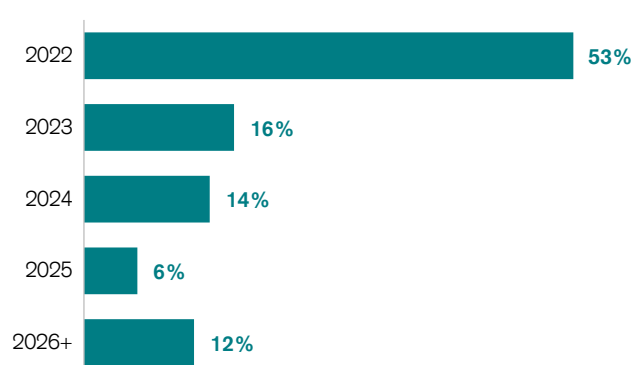
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



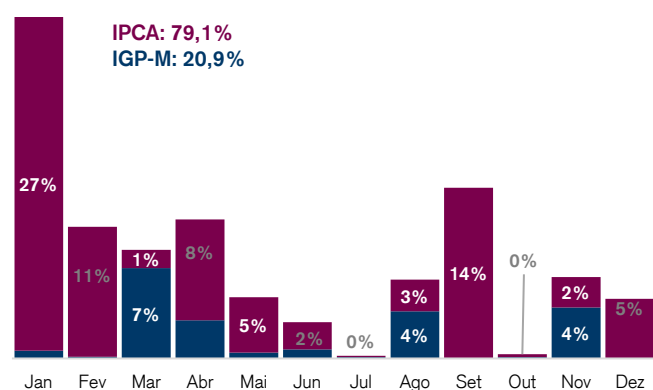
Fonte: CSHG.

Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



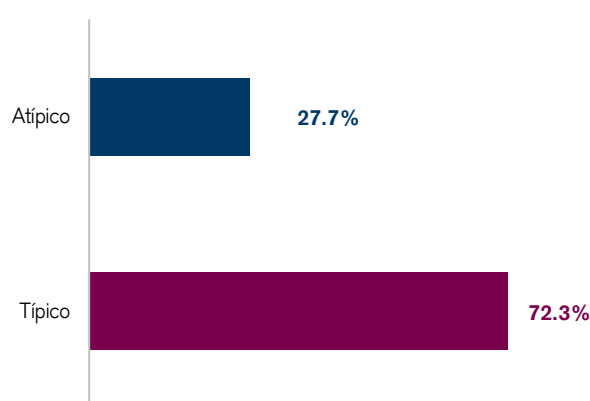
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



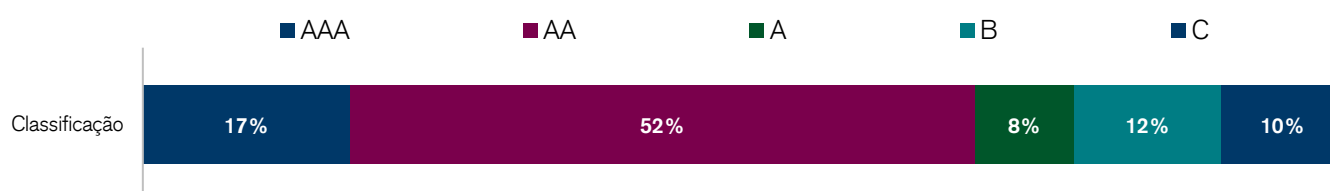
Fonte: CSHG * Para o entendimento do cotista, colocamos o gráfico nas datas que impactam.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

30/11/2021 [\(link\)](#)

Reavaliação Anual de Imóveis

O Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários, resultando em valor 1,50 superior aos valores contábeis dos referidos imóveis.

02/02/2022 [\(link\)](#)

Aditamentos aos Termos de Fechamento

O Fundo firmou dois aditamentos aos termos de fechamento originalmente firmados em 23 de julho de 2021, por meio dos quais, formalizou um ajuste de preço de aquisição das SPEs que detinham os ativos HGLG Ribeirão Preto e HGLG Washington Luiz. Tal ajuste teve como objetivo realizar a equalização financeira da transação e foi calculado de comum acordo com o Vendedor, tendo como base o saldo líquido entre as obrigações contra o caixa das duas SPEs vendidas ao Fundo, então detentoras dos Imóveis. Para o HGLG Ribeirão Preto, o preço foi ajustado adicionando R\$ 349.417,01, e passou a ser de R\$168.422.778,76. Para o HGLG Washington Luiz o preço foi ajustado subtraindo R\$ 735.803,02 e passou a ser de R\$ 108.531.717,48.

15/03/2022 [\(link\)](#)

Alienação de Imóvel em Uberlândia (MG)

Em complemento ao fato relevante publicado em 2 de setembro de 2021, o Fundo recebeu o valor do pagamento da 2ª Parcela do preço de venda correspondente ao valor de R\$ 61.924.526,37 do ativo logístico descrito no Relatório Gerencial e identificado como Lojas Americanas. O valor total a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel corresponde, a aproximadamente R\$ 289.000.000,00. Com o pagamento, ficou superada a última condição precedente da operação, estando, então, o Fundo apto a reconhecer e distribuir o lucro proporcional ao preço de aquisição já recebido até o momento, sendo tal lucro equivalente a R\$ 61.522.677,07 o equivalente a aproximadamente R\$ 2,89 por cota. Com o pagamento da 2ª Parcela, o comprador fará jus ao aluguel proporcional de 59,88% equivalente a aproximadamente R\$ 0,05 por cota.

12/04/2022 [\(link\)](#)

Data Base para Exercício do Direito de Preferência - Oitava Emissão de Cotas

O Fundo informa aos Cotistas e ao mercado em geral, no âmbito da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do Fundo registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/014, em 6 de abril de 2022, que a Data Base, tal como definida no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII" ("Prospecto Definitivo"), na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência para subscrição das Cotas objeto da Oferta, será a data divulgada, qual seja, o dia 12 de abril de 2022.

24/06/2022 [\(link\)](#)

Fato Relevante - Pagamento de Prêmio Cone

O Fundo informa aos Cotistas e ao mercado em geral, no âmbito da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do Fundo registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/014, em 6 de abril de 2022, que a Data Base, tal como definida no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII" ("Prospecto Definitivo"), na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência para subscrição das Cotas objeto da Oferta, será a data divulgada, qual seja, o dia 12 de abril de 2022.

26/07/2022 [\(link\)](#)

Compra de Ativos Logísticos – Betim/MG

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, 2 instrumentos, CCV e SPA, 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.

Imóveis logísticos



HGLG Blumenau

Rua Iguaçu, 291

Blumenau - SC

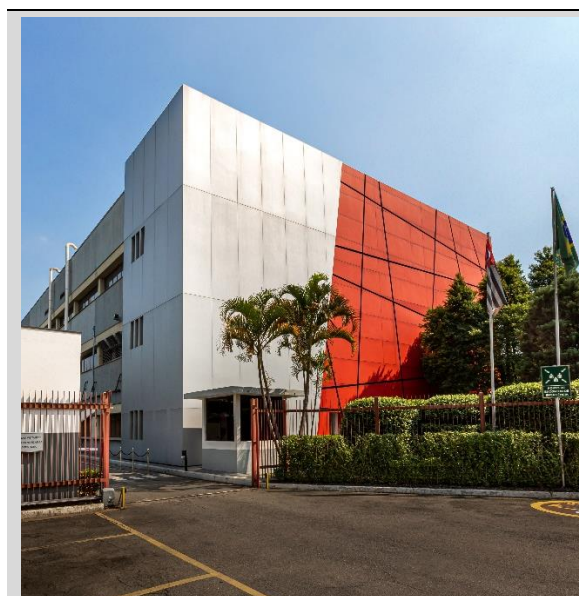
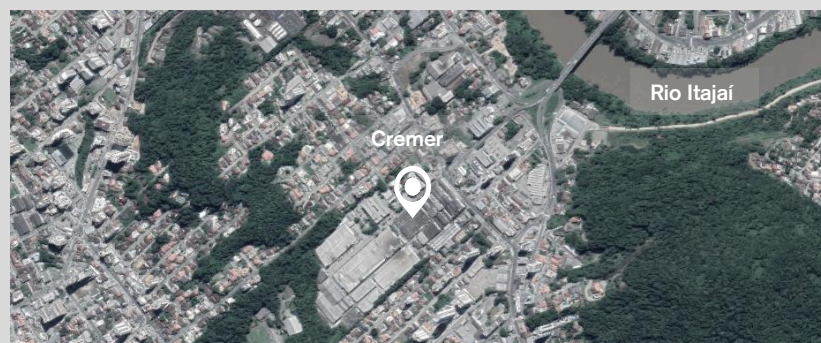
ABL: 65.825 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Classificação: C



Master Labs

Avenida Guido Caloi, 1935

São Paulo - SP

ABL: 14.377 m²

Participação: 100%

Vacância: 23%

Nº de locatários: 12

Classificação: B



Galpão Uberlândia¹

BR 497, Km 1480

Uberlândia - MG

¹em processo de venda

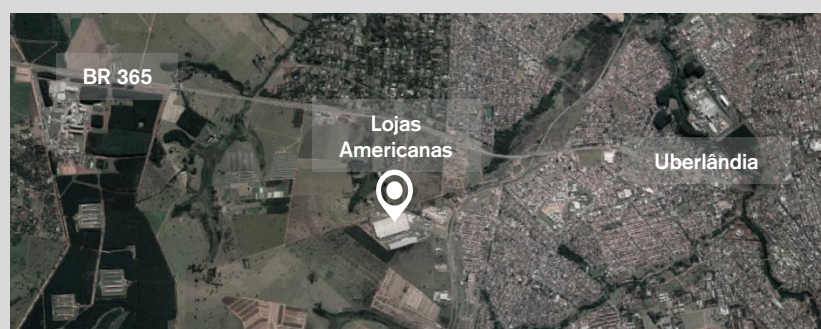
ABL: 89.187 m²

Participação: 40,12%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Classificação: AA





HGLG São Carlos

Rod Engenheiro Thales de
Lorena Peixoto Júnior

São Carlos - SP

ABL: 79.642 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 3

Classificação: AAA



HGLG Rio Claro

Av. Brasil, 3464

Rio Claro - SP

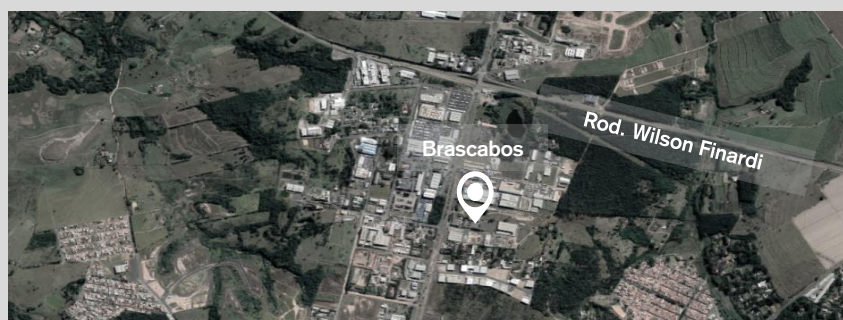
ABL: 11.492 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Classificação: C



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09

Hortolândia - SP

ABL: 7.885 m²

Participação: 90%

Vacância: 48%

Nº de locatários: 2

Classificação: C



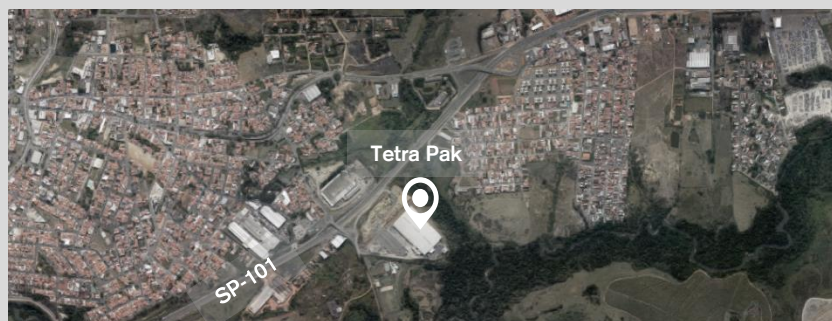


HGLG Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701

Monte Mor - SP

ABL: **24.696 m²**
 Participação: **100%**
 Vacância: **0%**
 N° de locatários: **1**
 Classificação: **AA**

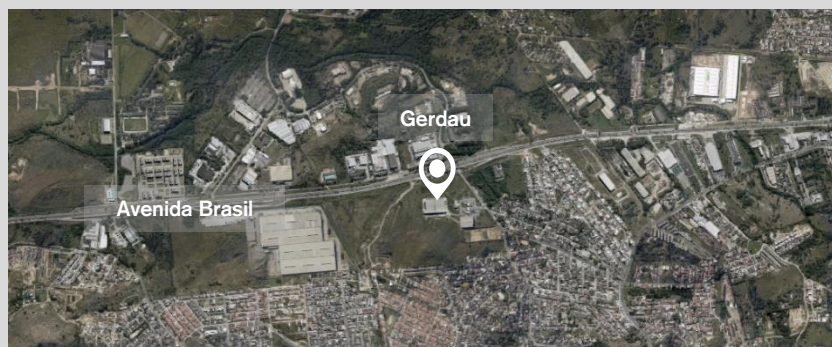


HGLG Campo Grande

Estrada do Pedregoso, 900

Campo Grande - RJ

ABL: **16.532 m²**
 Participação: **100%**
 Vacância: **0%**
 N° de locatários: **1**
 Classificação: **B**



HGLG Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1062

Guarulhos - SP

ABL: **18.276 m²**
 Participação: **100%**
 Vacância: **0%**
 N° de locatários: **1**
 Classificação: **AA**





Condomínio SJC

Rua Ambrósio Molina,
1090/1100
São José dos Campos - SP.

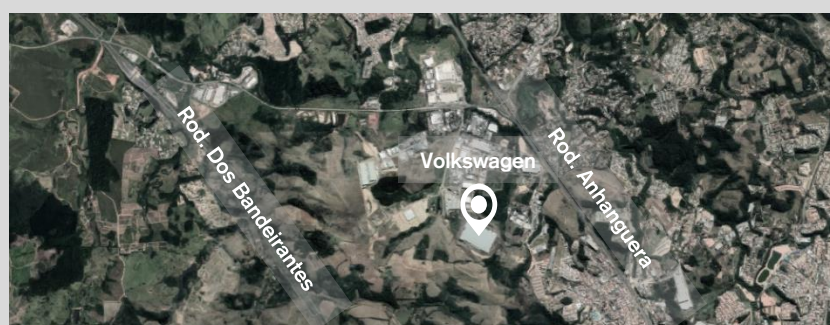
ABL:	69.466 m ²
Participação:	100%
Vacância:	39%
Nº de locatários:	9
Classificação:	B



HGLG Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº
Vinhedo - SP.

ABL:	132.353 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	AA



HGLG Extrema

Estrada Municipal José Geraldo
Aparecido e Rua Josepha
Gomes de Souza
Extrema - MG.

ABL:	34.101 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	AA e A





HGLG Itupeva I

Estrada Joaquim Bueno Neto,
9835

Itupeva - SP.

ABL:	58.828 m ²
Participação:	100%
Vacância:	24%
Nº de locatários:	3
Classificação:	AA

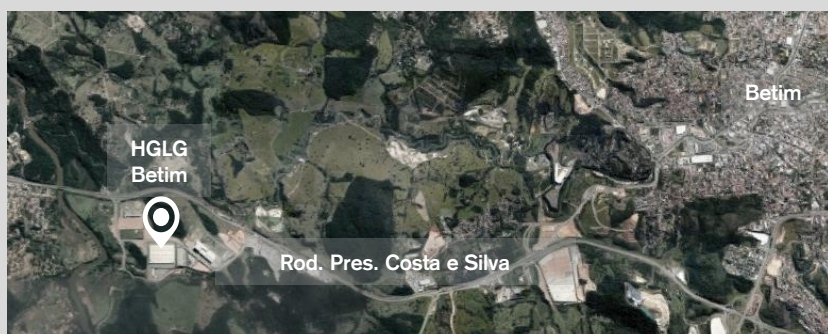


HGLG Betim

Avenida Parque B, 347

Betim - MG.

ABL:	62.587 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	AAA



HGLG Louveira

Rua Atílio Biscuola, 1831

Louveira - SP.

ABL:	55.202 m ²
Participação:	90%
Vacância:	4%
Nº de locatários:	3
Classificação:	AA

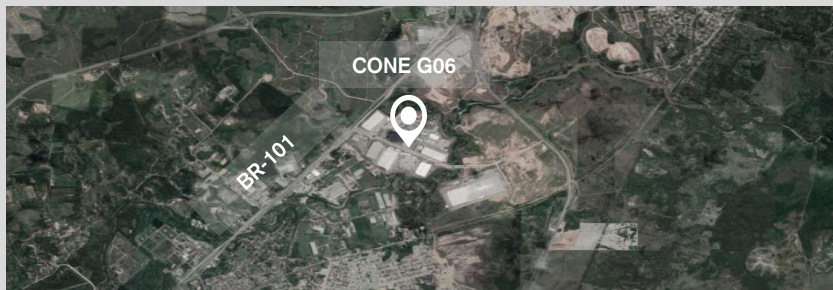




CONE G06

Rodovia BR-101, 5225
Cabo de Santo Agostinho - PE

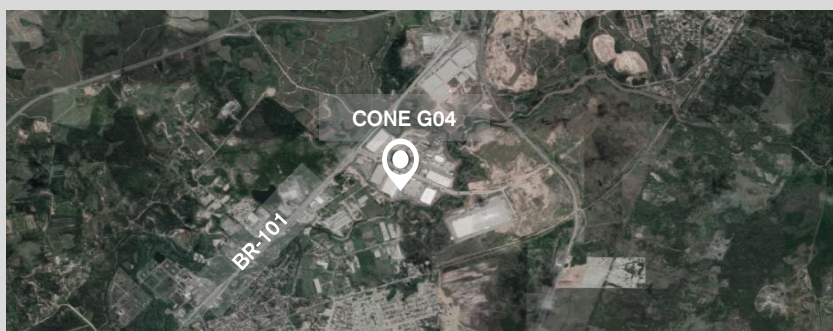
ABL: 21.551 m²
Participação: 73%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



CONE G04

Rodovia BR-101, 5225
Cabo de Santo Agostinho - PE

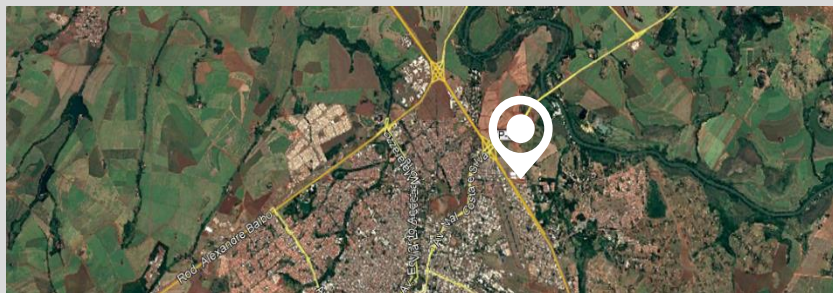
ABL: 18.597 m²
Participação: 70%
Vacância: 14%
Nº de locatários: 3
Classificação: AA



HGLG Ribeirão Preto

Rodovia Anhanguera, Km 317,5
Cidade de Ribeirão Preto - SP

ABL: 59.875 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA





HGLG Washington Luiz

Avenida SN 1, 280

Cidade de Duque de Caxias - RJ

ABL: 48.042 m²

Participação: 100%

Vacância: 24%

Nº de locatários: 4

Classificação: A

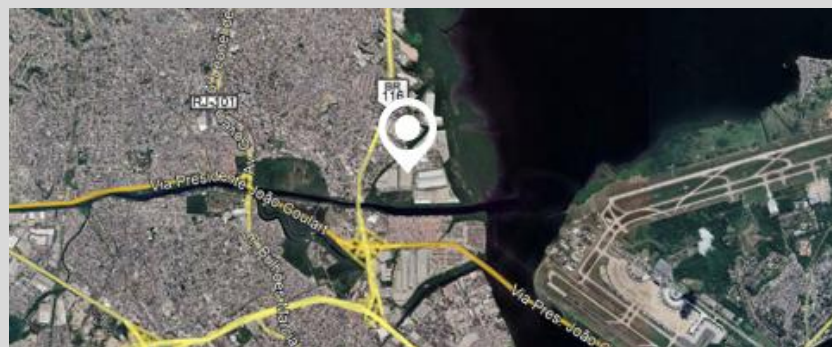


Tabela de potencial expansão dos ativos

Ativo	Link	Área Potencial		Ativo	Link	Área Potencial	
HGLG Itupeva	link	236.992 m ²		Gerdau	link	~30 mil m ²	
HGLG SJC	link	~240.000 m ²		Tetra Pak	link	~10 mil m ²	

Fonte: CSHG. * Sujeito a alterações.

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria

**Objeto do Fundo**

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 3.185.888.133,53

Quantidade de Cotas: 23.456.675,00 cotas**Início das atividades**

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração:

0.6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Ofertas concluídas

8 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Logística

Código de negociação

HGLG11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

Cap Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição
Pro-rata	Proporcional ou rateado.
YoC	Jargão estrangeiro para índice utilizado para medir o rendimento de dividendos com base no preço original pago pelo investimento.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação..

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários. CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como: taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monolocatários).
Adiantamento. Atrasos. Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	---

Seção: Carteira

Imóveis	Compreende todos ativos imobiliários sendo eles diretamente ligados ao Fundo ou indiretamente por meio de sociedades de propósito específico.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.



Atendimento a clientes
ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.