

HGLG11

CSHG Logística FII

Julho 2023

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

Copyright © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 163,25	R\$ 153,20	R\$ 5,5 bilhões	378.902	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
1 milhão m ²	8,1 %	3.163,16	5,4%	16,0%/8,6% ²

² Considera complementação de renda

1. Comentários do Gestor

No mês de julho de 2023, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 65,5 milhões (R\$ 1,94 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 60,8 milhões (R\$ 1,80 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente: **(i)** pela venda do **HGLG Cumbica**, gerando um lucro de aproximadamente R\$ 17,0 milhões (R\$ 0,50 por cota); **(ii)** pelo recebimento da primeira parcela da venda do terreno de Extrema – MG, conforme deferimento do ajuizamento de execução disposto em Fato Relevante ([link](#)), resultando em um lucro de R\$ 2,2 milhões (R\$ 0,07 por cota); **(iii)** pela venda de cotas de FII, gerando R\$ 700 mil de lucro (R\$ 0,02 por cota); e **(iv)** pelo devolução dos custos excedentes da oferta no valor de aproximadamente R\$ 478 mil (R\$ 0,01 por cota); e **(v)** pelo recebimento do aluguel trimestral da Volkswagen e receitas advindas de rendimentos mobiliários, conforme disposto na seção “Composição de Resultado”.

Ressaltamos que o rendimento extraordinário originado pelo volume captado na 9ª Emissão de Cotas do Fundo será distribuído aos cotistas que subscreveram a Emissão, conforme disposto nos documentos da Oferta. Dessa forma, o Fundo teve como distribuição para este mês os seguintes valores:

Cota/Recibo	Distribuição	Pagamento
HGLG11	R\$ 1,10	14 de agosto de 2023
HGLG13	R\$ 1,10	14 de agosto de 2023
HGLG14	R\$ 1,10	14 de agosto de 2023
HGLG15	R\$ 1,10	14 de agosto de 2023
HGLG16	R\$ 0,10	14 de agosto de 2023

Nesse mês de julho, podemos destacar três eventos relevantes para o Fundo:

1.1. 9ª Emissão de Cotas

Conforme divulgado em Anúncio de Encerramento ([link](#)), é com imensa satisfação que anunciamos o encerramento da 9ª Emissão de Cotas do Fundo, em 27 de julho de 2023, e a captação de R\$ 1.608.521.130,00 representando, então, **a maior captação realizada por um fundo de investimentos imobiliários públicos de tijolo** desde a 1ª Emissão de Cotas do BBPO11, no valor de R\$ 1.591.969.000,00.

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 27 de julho de 2023 ([link](#)), os recibos de subscrição da 9ª Emissão foram convertidos em cotas na abertura dos mercados do dia 1º de agosto de 2023, de modo que todas as cotas integralizadas durante a 9ª Emissão apenas poderão ser negociadas a partir desta data, observadas eventuais restrições previstas na legislação aplicável e em vigor.

1.1.2. Destinação dos Recursos

Conforme divulgado no Material Publicitário ([link](#)) e Estudo de Viabilidade ([link](#)), a 9ª Emissão de Cotas teve como indicação das Destinação dos Recursos da 9ª Emissão uma lista de ativos dos quais a baixo descrevemos o estágio de cada operação:

- (i) **GTLG11:** Conforme fato relevante ([link](#)) e descrito a baixo, o Fundo assinou os compromissos da aquisição de 4 galpões AA dentro do raio 30 km de São Paulo -SP;
- (ii) **P1:** Conforme fato relevante ([link](#)), já foi assinado o compromisso da aquisição de 1 dos ativos do portfólio, sendo ele localizado em Itapevi – SP dentro do raio 30 km de São Paulo – SP;
- (iii) **HGLG Itupeva G300/G400:** Conforme relatórios gerenciais anteriores, já foi concluída a terraplanagem dos galpões. Neste momento, o time técnico está realizando o processo competitivo das construtoras. Quanto iniciado as obras, o relatório gerencial reportará os detalhes da curva físico – financeiro do desenvolvimento.

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 – 2023 (Database: 31/07/2023).

- (iv) **D1:** O desenvolvimento ainda se encontra em fase de diligência.
- (v) **D2:** Conforme fato relevante ([link](#)), já foi assinado a escritura de compra e venda do terreno situado em Cabo de Santo Agostinho – PE. Este relatório gerencial já reporta a evolução do cronograma físico-financeiro do desenvolvimento na seção “**Obras e Desenvolvimentos**”.

1.2. Compra Ativos Logísticos GTLG

Conforme divulgado em Fato Relevante ([link](#)) em 26 de julho de 2023, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças (“Compromisso”) e o Contrato Venda e Compra e Outras Avenças (“SPA”), que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais o HGLG se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições precedentes, os seguintes ativos:

- **Centro Logístico Embu – CLE:** Matrículas e demais direitos detidos relativos às unidades 1 a 31, 40 e 50 a 62 do imóvel localizado na Rua José Semião Rodrigues Agostinho, nº 1.370, Água Espraiada, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, sendo que as matrículas objeto do Compromisso tem área bruta locável de 66.521 m² (sessenta e seis mil, quinhentos e vinte e um metros quadrados) (“CLE”).



Fonte: CSHG

- **Distribution Center Rodoanel – DCR:** Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Hélio Ossamu Daikuara, nº 1.445, Jardim Vista Alegre, na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo com área bruta locável de 77.587 m² (setenta e sete mil, quinhentos e oitenta e sete metros quadrados) (“DCR”).



Fonte: CSHG

- **Distribution Center Barueri – DCB:** Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Avenida Piracema, nº 155, quadra 5, lotes 9 a 16 e 17 (parte), Tamboré, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, com área bruta locável de 90.484 m² (noventa mil, quatrocentos e oitenta e quatro metros quadrados) (“DCB”).



Fonte: CSHG

- **Distribution Center Cajamar - DCC:** Matrículas e demais direitos detidos relativos às unidades 8 a 22 do imóvel localizado na Rodovia Anhanguera, km 31.775, na Cidade de Cajamar, Estado de São Paulo, sendo que as matrículas objeto do Compromisso tem área bruta locável de 102.708 m² (cento e dois mil, setecentos e oito metros quadrados) ("DCC" e, quando em conjunto com o CLE, DCR e DCB, denominados como "Imóveis"), sendo que em tal ativo está construída uma usina solar, integralmente detida pela CLERC Energia Empreendimentos S.A. ("SPE"), sendo que a totalidade das ações de emissão da SPE foram objeto do SPA.



Fonte: CSHG

O valor total dos compromissos financeiros do HGLG11 na operação de compra dos ativos listados acima totaliza o valor de R\$ 1.378.237.119,84 ("Preço Total de Aquisição"), equivalente a R\$ 4.086,08/m², e será pago da seguinte forma:

- Pagamento Inicial:** R\$ 578.859.590,33 correspondente a 42% do Preço Total de Aquisição, pago pelo HGLG11 ;.
- Saldo Remanescente:** R\$ 799.377.529,51 a ser quitado em data oportuna, desde que atendidas determinadas condições precedentes negociadas no Compromisso e concomitantemente à lavratura das escrituras definitivas de aquisição dos Imóveis, envolvendo: (a) o pagamento de aproximadamente R\$ 430.000.000,00 em moeda corrente nacional ao GTLG; e (b) a assunção de obrigações de pagamento, pelo HGLG11, em operação de securitização vinculada a determinada parcela dos Imóveis, por meio de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), no valor de aproximadamente R\$ 370.000.000,00.

Ressaltamos que o pagamento inicial realizado em 26 de julho teve parte do valor, cerca de R\$ 360,3 milhões, destinados ao pré-pagamento de 50% das obrigações que lastreiam os CRI detidos pelo GTLG. As demais obrigações residuais dos CRI serão assumidas pelo HGLG e quitadas, sendo tais obrigações parte integrante do saldo remanescente.

Além disso, os imóveis adquiridos pelo HGLG através desta operação já integram a composição do patrimônio do Fundo. Entretanto, o impacto desses imóveis na receita potencial e resultado do Fundo ocorrerá somente após o *closing* da negociação, não sendo refletido ainda neste relatório.

1.3. Venda Imóvel HGLG Cumbica

Conforme divulgado em Fato Relevante ([link](#)) em 20 de julho de 2023, o Fundo firmou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("CVC"), por meio do qual se comprometeu a vender o ativo logístico localizado na Rua Antonio Utrilla, nº 349, no Município de Guarulhos, estado de São Paulo ("HGLG Cumbica").

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 – 2023 (Database: 31/07/2023).

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel corresponde a R\$ 77.000.000,00, equivalente a aproximadamente R\$ 4.213,19/m² ("Preço") e será pago em parcelas, sendo:

- (i) Primeira Parcela: no valor de R\$ 48.312.500,00, recebida pelo Fundo;
- (ii) Parcelas Remanescentes: 4 prestações semestrais no valor de R\$7.171.875,00 cada, vencendo a primeira em 6 meses contados desta data e as demais nos mesmos dias dos semestres subsequentes.

As Parcelas Remanescentes serão corrigidas mensalmente de acordo com 100% da variação acumulada do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescidas de juros de 2% ao ano, a partir desta data.

A venda veio em linha com a estratégia de reciclar ativos já maduros que fujam do perfil estratégico do Fundo e que representou um ganho de capital relevante *vis a vis* seu custo de aquisição. Relembrando a história do **HGLG Cumbica**, o imóvel foi adquirido em 14 de maio de 2019 locado para a empresa a Fedex que acabou por desocupar o imóvel. Quando vago, o time técnico realizou uma reforma no galpão melhorando o piso e tornando-o *full-docking*. Apesar de locarmos o imóvel em seguida, o perfil técnico do imóvel ainda deixava a desejar, tendo 10,8 m de pé direito e uma capacidade do piso de aprox. 2 ton/m².

Dessa forma, o preço de venda do Imóvel foi 54,4% superior ao valor investido, 38,1% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2021 e 12,1% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2022. A taxa interna de retorno anualizada da transação, sem considerar as correções previstas nas parcelas, será de aproximadamente **18,3%**.

2. Comercial

No mês de julho tivemos um aumento da vacância do Fundo por conta da venda do **HGLG Cumbica** e devolução de dois módulos pela **Maersk** no **Cone G06**. Com isso a vacância física encerrou o período em 16,0% e a vacância financeira em 8,6%.

No **HGLG Itupeva – G200** em agosto, assinamos o contrato de locação de 4 módulos (aprox. 29 mil m²) para a PostAll Log, empresa logística que vai operar no empreendimento a distribuição exclusiva de bebidas e demais produtos da Monster Energy, empresa multinacional conhecida pela produção de drinks energéticos. O contrato teve início em 1 de agosto e as demais condições estão protegidas por confidencialidade, mas asseguramos que as condições comerciais estão em linha com o praticado nas demais locações no empreendimento. Por outro lado, tivemos a desistência do interessado na locação dos outros dois módulos pois a empresa necessitava de um espaço considerável para uma expansão futura e, por conta disso, foi obrigada a fechar em outro imóvel. Com essas notícias, ficamos com somente dois módulos vagos (aprox. 15 mil m²), ou seja, **uma ocupação atual de aprox. 83% no galpão**.

No **HGLG São José dos Campos**, assinamos a nova locação de 2.765 m² para a **Plastic Omnium**, indústria multinacional ligada ao setor automotivo. O contrato firmado tem duração de 60 meses, aluguel de R\$ 18/m² e carência de 6 meses. Tendo em vista que o início da locação está datado para 01 de agosto, a vacância do Fundo somente será impactada no relatório subsequente.

No **HGLG Louveira**, estamos em vias de assinar o contrato para locação do módulo 16 para uma operadora logística. O contrato deverá ser assinado nos próximos dias e impactará a vacância do relatório de agosto. Além disso, continuamos em tratativas comerciais com a empresa interessada em pegar os módulos a serem devolvidos pela **Renovigi** e reportaremos assim que tivermos qualquer novidade.

No **Parque Torino**, fechamos o acordo das verbas rescisórias para devolução do **G01** pela **Sequoia**, sendo que ficou acordado um montante total de aproximadamente 2 milhões de reais a serem pagos em 7 parcelas entre junho de 2023 e dezembro de 2023. Além disso, assinamos um novo contrato de locação do galpão **G04**, em que havia sido anunciada a saída da **Wurth**. Dessa forma, a empresa de logística **Zero Carbon** passará a ocupar o imóvel imediatamente após a devolução da **Wurth**, com isso não haverá impacto na ocupação do empreendimento.

No **HGLG Betim**, estamos em fase de minuta contratual na locação de dois módulos (aproximadamente 10 mil m²) para uma distribuidora de alimentos e em breve teremos novidades, que serão reportadas através do relatório gerencial subsequente.

Por fim, no **Cone G06**, estamos em tratativas em fase de minuta contratual para locação dos dois módulos que serão devolvidos pela **Maersk** para uma empresa do setor logístico. O contrato está com assinatura prevista para agosto.

3. Técnico

O time técnico segue acompanhando as atividades de rotina no gerenciamento do portfólio e dos condomínios que compõem o Fundo. Com a entrada do novo locatário no **HGLG Betim** as adequações do sistema de combate à incêndio está sendo revisadas e testadas para que o sistema funcione adequadamente. As obras contratadas em **Vinhedo** e no **Master Labs** seguem em andamento conforme cronogramas e intervenções alinhadas com os locatários. Outra frente de ações significativas sob monitoramento do time técnico são as obras de adaptação do **HGLG Itupeva G200** para a operação da Mercedes, que estão em fase de revisão final de escopo e mobilização.

Através dos condomínios estão sendo feitos estudos para implantação de melhorias nas instalações elétricas e de incêndio dos ativos **HGLG São Carlos** e **HGLG São José dos Campos** e nas instalações hidráulicas e portaria do **HGLG Louveira**.

O desenvolvimento do galpão **G03**, do condomínio **CONE Multimodal 02 (MM2)** segue ainda em uma fase muito inicial das intervenções em campo, encontrando-se ainda nas frentes iniciais de construção do galpão. Maiores detalhes serão fornecidos na seção de “Obras e Desenvolvimentos”.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2023	Junho de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	28.301.110	16.789.569	153.183.938	240.075.707
Rendimentos Mobiliário ¹	16.787.361	16.861.373	63.340.445	95.056.016
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	20.411.104	109.562	45.643.668	98.973.463
IR sobre Ganho de Capital	(714)	(103)	(901)	(1.909)
Total de Receitas	65.498.860	33.760.400	262.167.150	434.103.278
Despesas Financeiras	(1.552.895)	(1.405.735)	(10.181.735)	(16.396.735)
Despesas Imobiliárias ¹	(974.657)	(1.403.927)	(6.211.246)	(8.364.177)
Despesas Operacionais ¹	(2.175.090)	(2.353.099)	(16.406.007)	(29.139.331)
Total de Despesas	(4.702.642)	(5.162.762)	(32.798.988)	(53.900.244)
Resultado¹	60.796.219	28.597.638	229.368.162	380.203.034
Rendimento anunciado ²	34.459.844	40.755.994	204.227.550	359.041.605
Quantidade de Cotas	33.787.575	23.456.675		

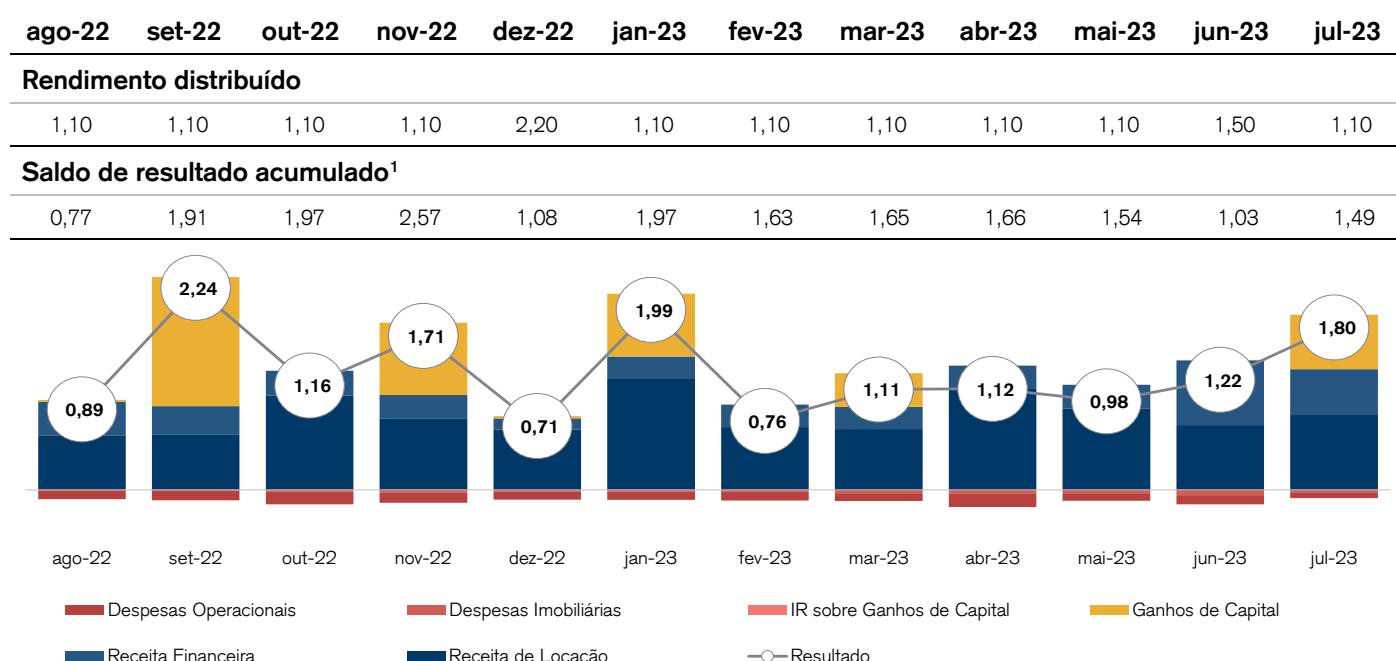
Fontes: CSHG. ²O rendimento anunciado considera, também, o valor a ser distribuído na subscrição da 9ª Emissão do Fundo.

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



Fontes: CSHG.

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

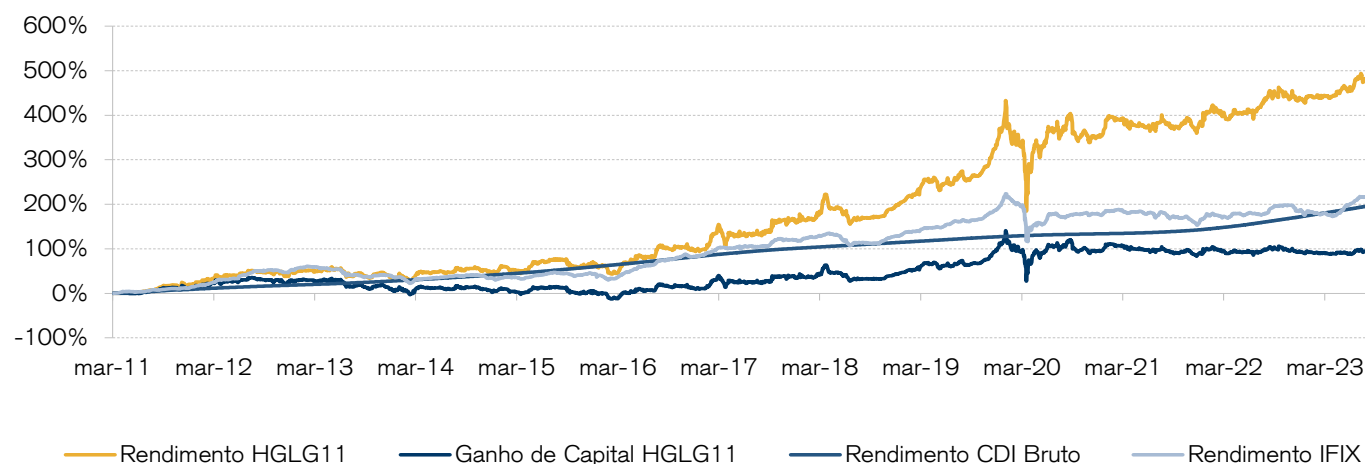


Fontes: CSHG.

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 – 2023 (Database: 31/07/2023).

Rentabilidade

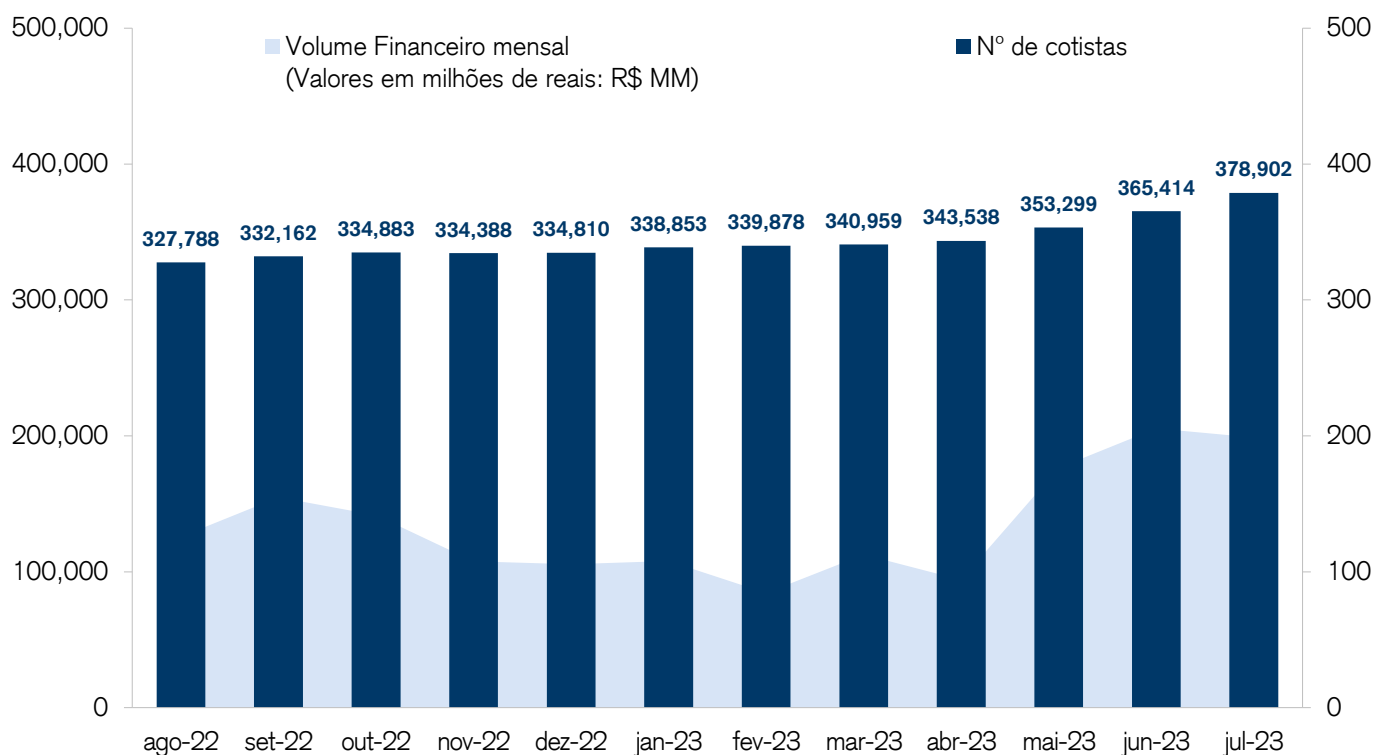
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 ¹	-1,5%	6,4%	7,2%	477,3%
IFIX ¹	1,3%	11,5%	13,6%	*
CDI Bruto	1,1%	7,6%	13,6%	195,6%



Fontes: 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)	198,7	979,2	1.614,6
Giro¹	5,2%	21,9%	37,8%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

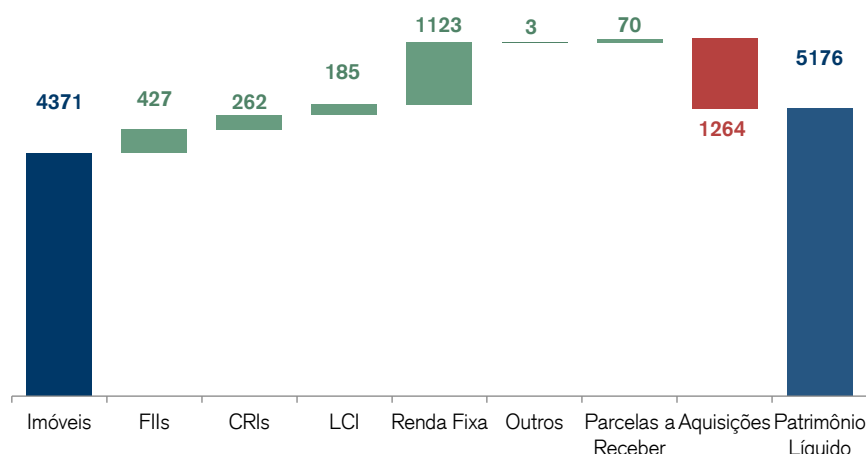


Fontes: Economatica e CSHG.

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 – 2023 (Database: 31/07/2023).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	4.371
FIs	427
CRIs	262
LCI	185
Renda Fixa	1.123
Outros	3
Parcelas a Receber	70
Aquisições	(1.264)
Patrimônio Líquido	5.176
Quantidade de Cotas (nº)	33.787.575
Cota patrimonial (R\$)	153,20

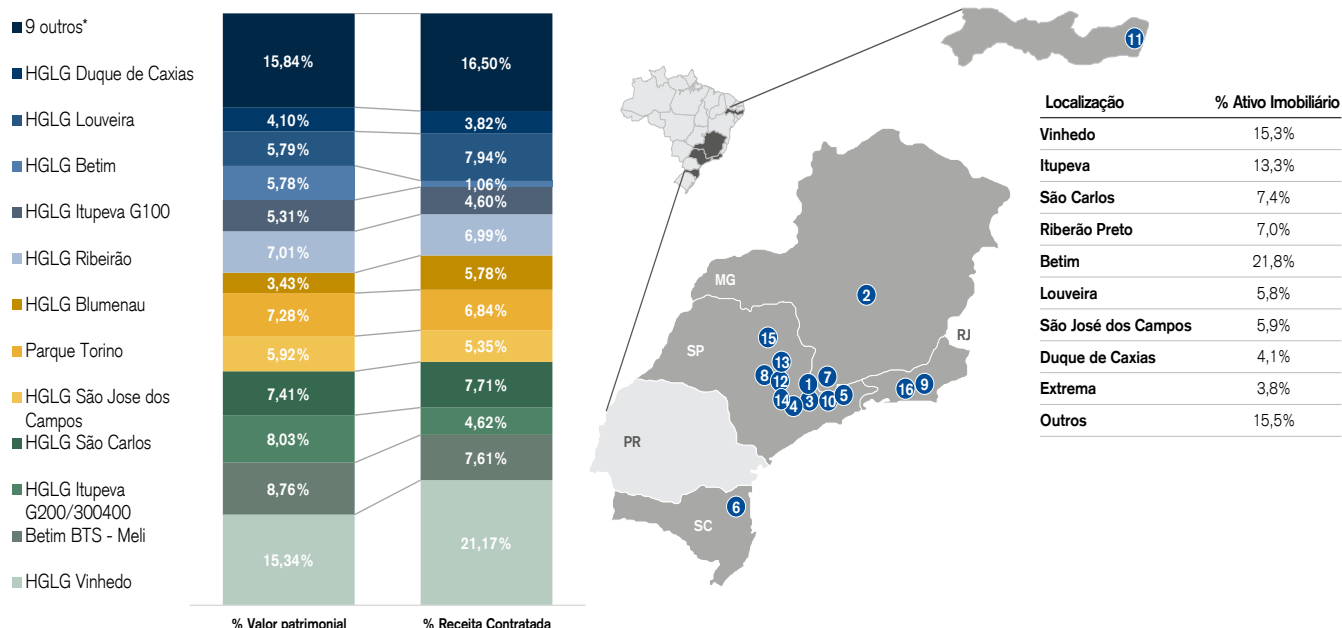
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Imóveis GTLG	(799,4)	(link)
	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(1,4)	(link)
	Aquisições	ITBI Torino	(4,3)	(link)
	Aquisições	Fração HGLG Itupeva G200	(10,1)	(link)
	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	30	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	6,0	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(77,7)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(44,1)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(125,0)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(111,5)	(link)
	Aquisições	Parcelas Torino	(65,4)	(link)
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	24,0	(link)
	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,2)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	5,6*	(link)
	Parcela a receber	Venda HGLG Cumbica	28,8	(link)

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

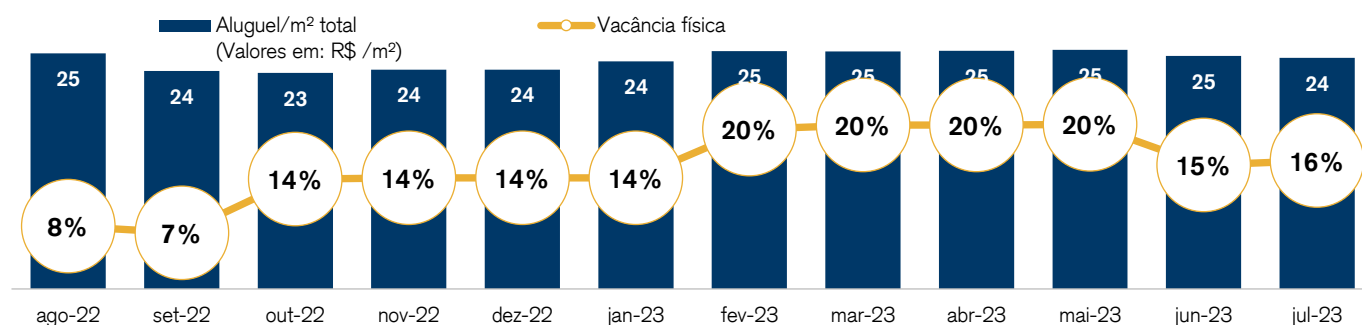
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

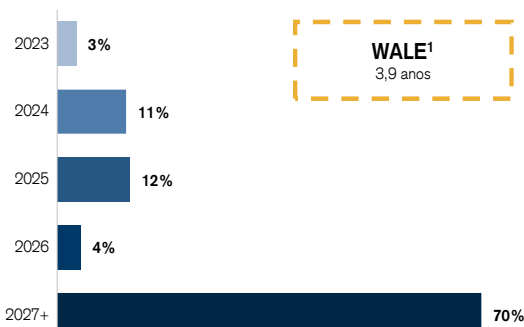
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 31/07/2023).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



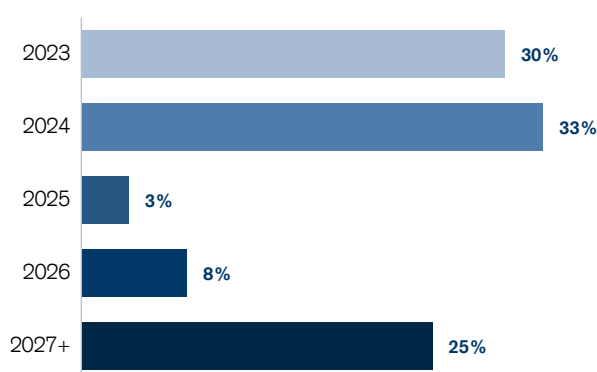
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



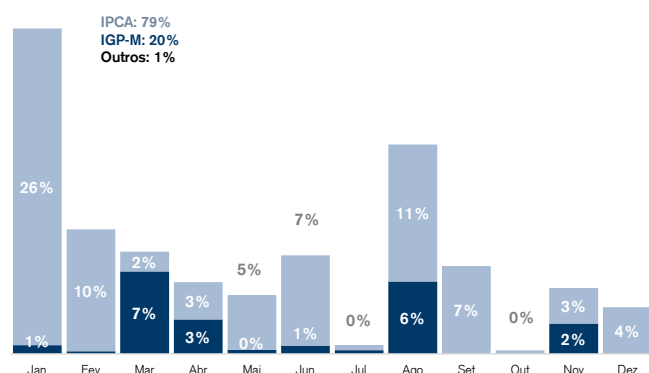
Fonte: CSHG.

Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



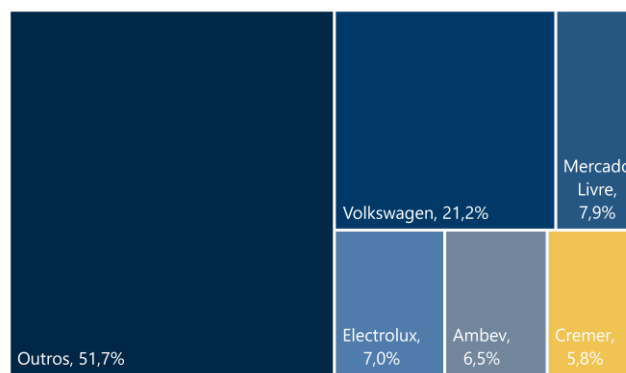
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG. Total de 75 inquilinos.

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)

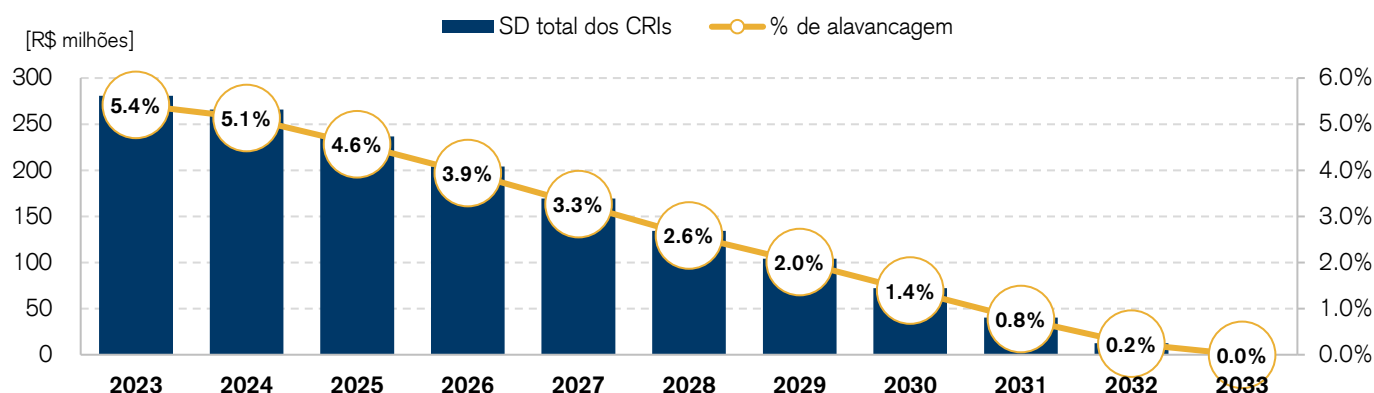


Fonte: CSHG.

Alavancagem

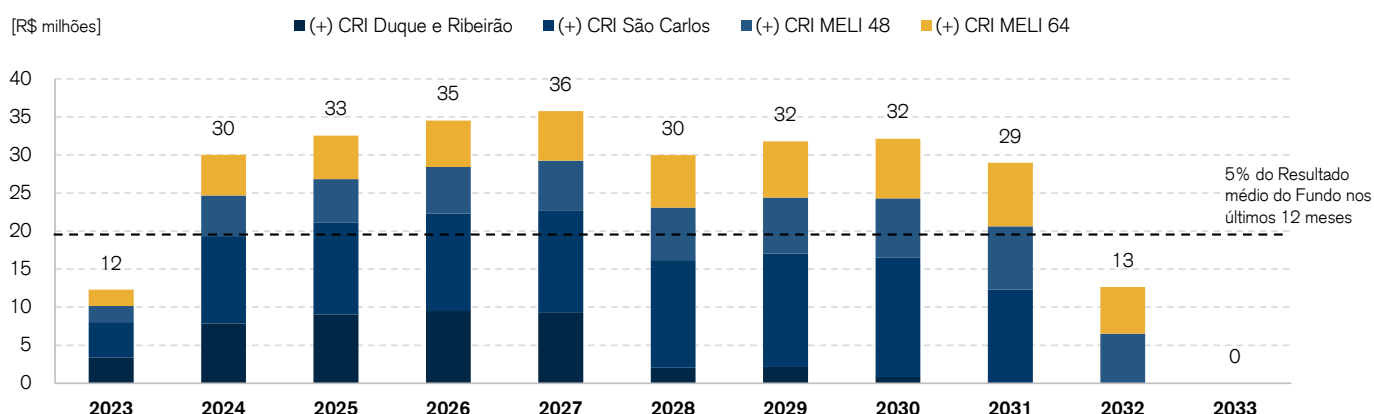
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio	Prazo	Carencias
CRI Duque e Ribeirão	21G0048448	R\$ 46,0 milhões	IPCA	5,00%	jul-21	8,7 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 116,0 milhões	IPCA	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI Meli 48	22I0150943	R\$ 62,8 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI Meli 64	22I0150269	R\$ 63,0 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	-

Principais Eventos

30/03/2023 ([link](#))

Conclusão de Venda – Uberlândia/MG

O Fundo firmou a Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura"), por meio da qual concluiu a venda do ativo logístico localizado na Avenida CTR Empresarial, no loteamento fechado denominado CTR Centro Empresarial, localizado no Km 1.480, BR-497, s/n – Jardim Europa, Uberlândia, MG ("Imóvel"). A forma de pagamento da 4ª (quarta) parcela do preço, que passou a ser um valor fixo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) pago em duas parcelas iguais, conforme descrito em Fato Relevante.

31/03/2023 ([link](#))

Aquisição de Fração G200 – Itupeva/SP

O Fundo firmou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("CVC") por meio do qual comprometeu-se a adquirir, desde que cumpridas determinadas condições precedentes previstas no CVC e implementados determinados atos previstos em instrumentos assessórios a serem formalizados ("Acordos Societários"), fração ideal do imóvel situado na Estrada Joaquim Bueno Neto, s/nº, Bairro Rio Baixo, cidade de Itupeva, estado de São Paulo ("HGLG Itupeva G200" ou "Imóvel"). Por meio da celebração o CVC e dos Acordos Societários, o Fundo tem como objetivo tornar-se o titular de 100% (cem por cento) da matrícula imobiliária do HGLG Itupeva G200.

06/06/2023 ([link](#))

Conclusão da Aquisição de Fração G200 – Itupeva/SP

O Fundo firmou a Escritura de Venda e Compra e Outros Pactos ("Escritura"), por meio da qual concluiu a aquisição da fração ideal de 9,408% (nove inteiros e quatrocentos e oito milésimos por cento) ("Fração Ideal") do imóvel situado na Estrada Joaquim Bueno Neto, s/nº, Bairro Rio Baixo, cidade de Itupeva, estado de São Paulo ("HGLG Itupeva G200").

27/06/2023 ([link](#))

Aquisição de Fração de Terreno MM2 – Cabo de Santo Agostinho/PE

O Fundo firmou a Escritura de Compra e Venda ("Escritura") e outros documentos assessórios, por meio dos quais adquiriu uma fração ideal do seguinte ativo imobiliário:

79,29% (setenta e nove inteiros e vinte e nove centésimos por cento) do terreno já terraplanado, com projeto aprovado para futura construção de galpões logísticos, integrante de condomínio logístico e industrial denominado Cone Multimodal 02, situado no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR -101 Sul, nº 5205, com área aproximada de 173 mil m² (cento e setenta e três mil metros quadrados) ("Terreno").

20/07/2023 ([link](#))

Venda Imóvel HGLG Cumbica – Guarulhos/SP

O Fundo firmou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("CVC"), por meio do qual se comprometeu a vender o ativo logístico localizado na Rua Antonio Utrilla, nº 349, no Município de Guarulhos, estado de São Paulo ("Imóvel").

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel corresponde a R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), equivalente a aproximadamente R\$ 4.213,19/m² (quatro mil, duzentos e treze reais e dezenove centavos por metro quadrado) ("Preço").

26/07/2023 ([link](#))

Compra Ativos GTLG11

o GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.200.677/0001-10 ("GTLG"), firmaram, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças ("Compromisso") e o Contrato Venda e Compra e Outras Avenças ("SPA"), que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais o HGLG se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições precedentes, os seguintes ativos: (i) Centro Logístico Embu – CLE; (ii) Distribution Center Rodoanel – DCR; (iii) Distribution Center Barueri – DCB e (iv) Distribution Center Cajamar – DCC.

Obras e Desenvolvimento

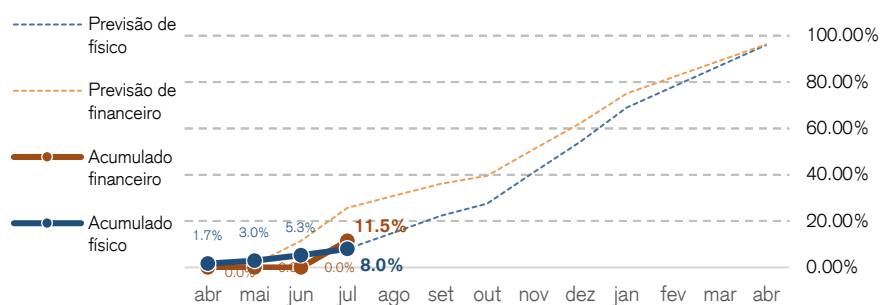
• CONE MM2 – Desenvolvimento do galpão G03

A curva de avanço físico da obra passou por um recálculo devido à entrada da gerenciadora contratada, que está adequando os controles de acordo com o Contrato e atividades em execução na obra. Dessa forma, foi aferido que o avanço físico acumulado no mês de Julho foi de 8%, sendo que essa frente ainda está muito associada aos itens de terraplenagem, dado que a construção do galpão ainda teve pouca mobilização. O avanço financeiro ficou no patamar de 11,5%.

Acompanhamento dos serviços

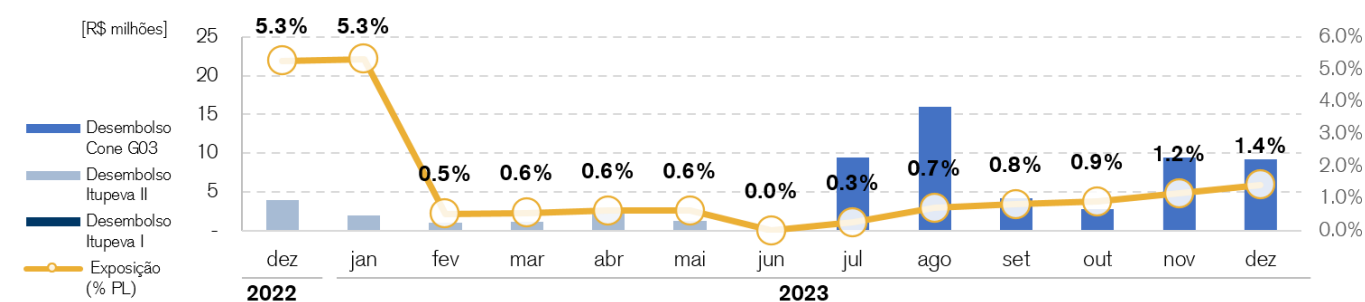
Ano		2022										2023							Total
Mês		abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	0.00	0.00	0.00	9.45	25.41	29.66	32.43	32.42	25.65	31.92	37.47	32.79	27.95	17.52	10.41	5.67	3.05	82.06
	Avanço físico mensal	1.7%	1.3%	2.3%	2.7%	7.1%	7.1%	5.3%	13.4%	13.1%	14.8%	12.1%	7.7%	7.2%	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%	100%
	Acumulado físico	1.7%	3.0%	5.3%	8.0%	15.1%	22.3%	27.6%	41.0%	54.2%	68.9%	81.0%	88.8%	96.0%	96.0%	96.0%	96.0%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	0.0%	11.5%	19%	5.2%	3.4%	11.5%	11.2%	12.8%	10.1%	5.8%	5.3%	0.1%	1.5%	0.0%	2.1%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	0.0%	11.5%	31.0%	36.1%	39.5%	51.0%	62.2%	75.0%	85.2%	91.0%	96.3%	96.4%	97.9%	97.9%	100%	
realizado					previsto														

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2022	2023												Total
Mês	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Total investido Itupeva Fase I*	174.0	174.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
Total investido Itupeva Fase II*	16.0	18.0	19.0	20.2	22.7	22.70	-	-	-	-	-	-	-	0.00
CONE MM2 G03*	-	-	-	-	-	-	-	9.5	25.41	29.66	32.43	41.87	51.06	9.45
Exposição (% PL)	5.3%	5.3%	0.5%	0.6%	0.6%	0.6%	0.0%	0.3%	0.7%	0.8%	0.9%	1.2%	1.4%	0.3%
realizado								previsto						

*(R\$ em milhões)

Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
HGLG Betim	MG	Betim	62,587	100%	79.5%	AAA
Betim BTS - Meli	MG	Betim	95,730	100%	0.0%	AAA
HGLG Rio Claro	SP	Rio Claro	11,492	100%	0.0%	C
HGLG São Carlos	SP	São Carlos	79,642	100%	0.0%	AAA
HGLG Blumenau	SC	Blumenau	65,825	100%	0.0%	C
CONE G06	PE	Cabo de Santo Agostinho	15,732	73%	4.4%	AA
HGLG Extrema	MG	Extrema	34,101	100%	0.0%	AA e A
HGLG Campo Grande	RJ	Campo Grande	16,532	100%	0.0%	B
HGLG Louveira	SP	Louveira	55,202	90%	3.7%	AA
HGLG Itupeva G100	SP	Itupeva	58,828	100%	23.6%	AA
HGLG Itupeva G200	SP	Itupeva	89,976	100%	50.0%	AAA
Master Labs	SP	São Paulo	14,337	100%	23.1%	B
HGLG Ribeirão	SP	Ribeirão Preto	59,875	100%	0.0%	AA
TechTown	SP	Hortolândia	7,885	100%	44.9%	C
Parque Torino	MG	Betim	66,040	48%	3.6%	AAA
HGLG Vinhedo	SP	Vinhedo	132,353	100%	0.0%	AA
HGLG São Jose dos Campos	SP	São José dos Campos	69,466	100%	37.4%	B
HGLG Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	48,042	100%	25.7%	A
HGLG Monte Mor	SP	Monte Mor	24,696	100%	0.0%	AA

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
03-Jul-23	RBRL11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovar
28-Jul-23	SPVJ11	(i)	(i) Abstenção por conflito	(i) Aprovar

CSHG Logística

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47



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\$ 3.580.326.266,29

ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
3.460,2	3.451,6	3.454,3	3.466,8	3.613,0	3.593,9	3.594,8	3.577,1	3.579,1	3.589,3	3.608,7	5.176,4

Quantidade de Cotas: 33.787.575,00 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Escriturador

Itaú Unibanco S.A.

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

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

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Logística

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração:

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

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

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 mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<i>Dividend Yield</i>	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.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² 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	
<i>Cap Rate</i>	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
<i>Built-to-suit</i>	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.
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 Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, 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 historicamente desde sua constituição.
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. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito 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.

Seção: Alavancagem

Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.

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 e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários 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). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. 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.