

CSHG Logística FII

Julho 2021

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\$ 168,97	R\$ 146,37	R\$ 3,1 bilhões	286.186	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
799 mil m ²	7,8 %	3,0 %	7,8 %	8,4 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 24,3 milhões (R\$ 1,32 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 22,0 milhões (R\$ 1,19 por cota). O fluxo programado para o recebimento de receitas extraordinárias pelo Fundo se mantém, sendo neste mês principalmente impacto por: (i) parcela do *earnout* recebido pela venda dos imóveis de Atibaia (R\$0,04 por cota); e (ii) diferimentos previstos no mês (R\$0,03 por cota). Além disso, nesse mês houve o pagamento do aluguel trimestral do Volkswagen (R\$ 0,55 por cota).

Como já é de conhecimento dos nossos investidores, 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 receita extraordinárias programada (e.g. liberação da multa do imóvel de Betim e parcela de venda dos terrenos de Extrema), o time de gestão decidiu distribuir o valor de R\$ 1,10 por cota como sua renda recorrente sustentável no semestre. Este valor é 10% maior frente aos R\$ 1,00 por cota anunciados em maio passado como patamar sustentável e 41% maior que os R\$ 0,78 por cota distribuído nos últimos quase 2 anos. Importante ressaltar que nos últimos 12 meses, de agosto de 2020 a julho de 2021, a média distribuída por cota já foi de aproximadamente R\$1,08.

1.1. Aquisição do HGLG Ribeirão Preto e HGLG Duque de Caxias

Conforme anunciado em fato relevante no dia 23 de julho de 2021 ([link](#)), o Fundo firmou os dois termos de fechamento, por meio dos quais formalizou a conclusão da aquisição da totalidade das ações de duas sociedades de propósito específico ("SPEs"), sendo que cada SPE detém a integralidade de um dos seguintes ativos imobiliários:

HGLG Ribeirão Preto:

Ativo logístico multiusuário localizado na Rodovia Anhanguera, Km 317,5, cidade de Ribeirão Preto - SP, com área bruta locável de 59.875,11 m², atualmente locado para inquilinos de diversos setores, com regimes de locação típicos e atípicos, que englobam uma ocupação de 100% da área do imóvel. Os contratos de locação vigentes foram celebrados com empresas de grande e médio porte, sendo os principais inquilinos do ativo as empresas Droga Raia S.A. e a Magazine Luiza S.A.

HGLG Duque de Caxias:

Ativo logístico multiusuário localizado na Avenida SN 1, 280 - Parque Duque, na cidade de Duque de Caxias - RJ, com área bruta locável de aproximadamente 48.042,00 m², atualmente locado para inquilinos de diversos setores, com regimes de locação típicos, que englobam uma ocupação de 69,1% da área do imóvel. Os contratos de locação vigentes foram celebrados com empresas de grande e médio porte, sendo o principal inquilino do ativo a empresa Carrefour Comercio e Industria Ltda.

O volume financeiro total de obrigações cumpridas ou assumidas pelo Fundo foi de R\$ 277.340.882,75, conforme a seguir descrito:

- (i) uma parcela de R\$ 204.000.000,00, paga aos vendedores no dia 12 de maio de 2021;
- (ii) uma parcela de R\$ 28.259.730,57, paga aos vendedores na presente data, concomitantemente à assinatura dos termos de fechamento;
- (iii) a assunção da obrigação de pagamento de um CRI que atualmente onera o **HGLG Ribeirão Preto** e tem como lastro parte do fluxo dos contratos de locação da Droga Raia S.A., locatária do Imóvel Ribeirão Preto, e do Carrefour Comercio e Industria Ltda., locatária do **HGLG Duque de Caxias**, no valor aproximado de R\$ 45.081.152,18, com duração até 15 de março de 2030 e remuneração de 100% de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA mais 5,00% a.a.

O volume financeiro de obrigações cumpridas ou assumidas pelo Fundo e as receitas atualmente contratadas nos Imóveis, individualmente considerados, são:

- Para o **HGLG Ribeirão Preto**, o volume financeiro correspondente foi de R\$ 168.073.361,75, equivalente a R\$ 2.807,07/m². Atualmente, os contratos de locação existentes no imóvel somam o valor contratado mensal de R\$ 1.161.435,88. Parte das

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 - Julho 2021 (Database: 30/07/2021).

locações existentes no **HGLG Ribeirão Preto** estão em período de carência, de forma que foi ajustado com os vendedores o pagamento de um valor complementar mensal correspondente a tal vacância financeira, até o término dos referidos períodos de carência;

- Para o **HGLG Duque de Caxias**, o volume financeiro correspondente foi de R\$ 109.267.521,00, equivalente a R\$ 2.274,42/m². Atualmente, os contratos de locação existentes no imóvel somam o valor contratado mensal de R\$ 545.439,40. Além da renda contratada, foi ajustado com os vendedores o pagamento de um valor complementar mensal de R\$ 252.680,86 em favor do Fundo, pelo prazo de 18 meses contados do dia 12 de maio de 2021, a título de indenização pela inexistência de receitas contratadas nas áreas vagas do **HGLG Duque de Caxias**, negociada com os vendedores e calculada com base no valor de R\$ 17,00 por metro quadrado de tal área. Dessa forma, o valor total a ser recebido pelo Fundo mensalmente, até o término do valor complementar a ser pago pelos vendedores, será de R\$ 798.120,26.

Para demonstrar a estratégia e visão sobre os investimentos, o time de gestão preparou a **Tese de Investimento – HGLG Ribeirão Preto e HGLG Duque de Caxias**.

1.2. Aquisição dos terrenos de Itupeva-SP para desenvolvimento

Conforme fatos relevantes de 14 de julho de 2021 ([link](#)) e 05 de agosto de 2021 ([link](#)), o Fundo investiu em duas sociedades de propósito específico (“SPEs”), em que é sócio majoritário, sendo que as SPEs assinaram, em cada uma dessas datas, uma escritura de venda e compra e outros pactos, efetuando a compra dos seguintes terrenos:

Terreno Itupeva – Fase 1 (05 de agosto de 2021):

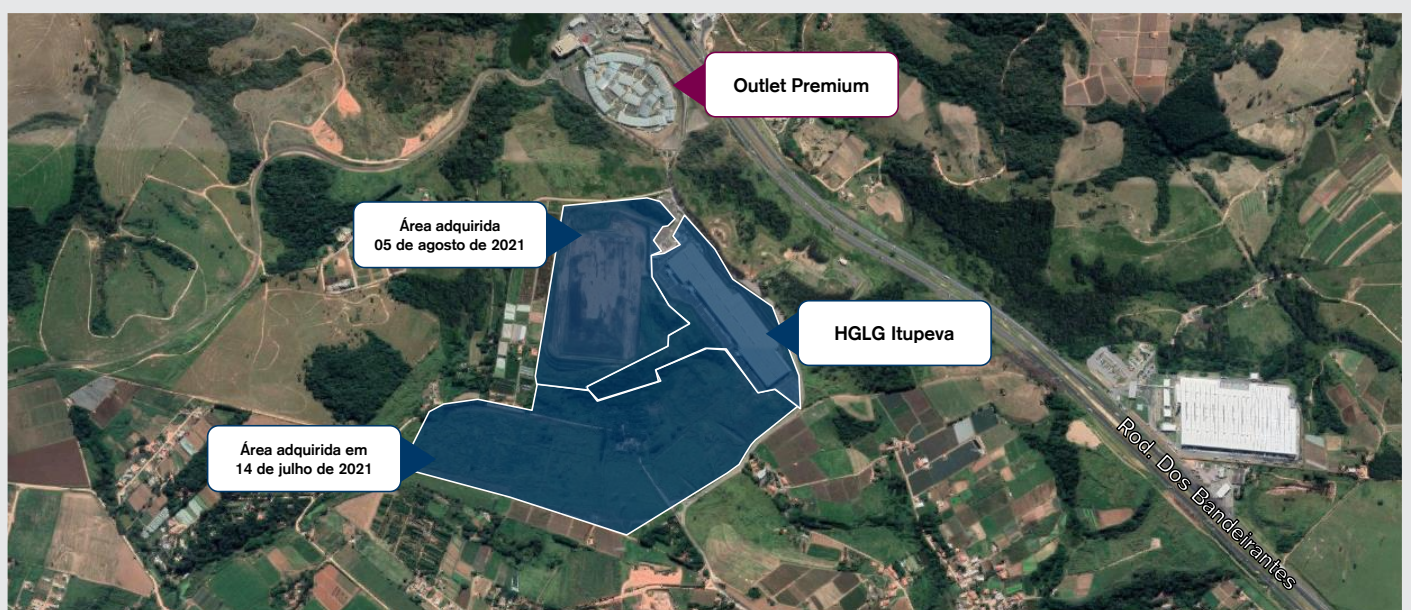
Ativo imobiliário localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, S/N, no Município de Itupeva – SP, com área total de 234.284,09 m² e limítrofe aos ativos HGLG Itupeva e Terreno Itupeva – Fase 2 (descrito a baixo). Para este terreno, está prevista a construção de um galpão logístico com área bruta locável total projetada de aproximadamente 90 mil m², de acordo com projetos já aprovados junto aos órgãos públicos competentes e trabalho de terraplanagem já realizados, podendo variar para mais ou para menos a depender das especificações e formato final do produto imobiliário a ser edificado no local.

O Fundo, após todo o desenvolvimento das construções previstas, terá uma participação de aproximadamente 88% no empreendimento pronto e um YoC (“Yield on Cost”) de previsto de 10,5%. O objetivo de início das obras é ainda no mês de agosto de 2021 e de conclusão das obras prevista durante o ano de 2022.

Terreno Itupeva – Fase 2 (14 de julho de 2021):

Ativo imobiliário localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, S/N, no Município de Itupeva – SP, com área total de 410.395,26 m² e limítrofe aos ativos HGLG Itupeva e Terreno Itupeva – Fase 1. Para este terreno, está prevista a construção de um complexo de galpões logísticos com área bruta locável total projetada de aproximadamente 147 mil m², de acordo com os projetos elaborados pelo time de engenharia da Administradora juntamente com os demais parceiros.

O Fundo, após todo o desenvolvimento das construções de ambos os terrenos, terá uma participação final de 87% (oitenta e sete por cento) no projeto todo e um YoC de previsto de 12,0%.



Fonte: CSHG e Google Maps.

O complexo logístico formado por ambos os terrenos e o HGLG Itupeva formarão um dos maiores complexos logísticos da região, totalizando uma área de aproximadamente 296.000 m². A macrorregião de Jundiá – Itupeva representa aproximadamente 10% de todo estoque do estado de São Paulo, sendo o terceiro maior do setor. O complexo será abastecido pelas Rodovias dos Bandeirantes, Anhanguera, Marechal Rondon e Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli. Ao longo do eixo viário, destaca-se a disponibilidade de comércio e serviços com destaque para dois centros de compras: (i) Outlet Premium São Paulo e Auto Posto; e (ii) Shopping SerraAzul.

A tese de investimento e todo seu racional será disponibilizado juntamente com o relatório do mês de agosto.

1.3. Solicitação de aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE – Terreno Cajamar- SP

Conforme fato relevante publicado no dia 4 de agosto de 2021 ([link](#)), o Fundo submeteu para aprovação do CADE uma operação de compra da totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico ("SPE") que atualmente é dona de uma fração ideal de 89% de um terreno localizado em Cajamar, estado de São Paulo, uma das praças logísticas mais relevantes do Brasil.

A referida transação está em período de diligências desde a assinatura do Memorando Vinculante de Entendimentos celebrado em 20 de julho de 2021, documento firmado com o objetivo de especificar os principais termos e condições comerciais, bem como as etapas a serem superadas para a realização da transação pretendida para a SPE e, conseqüentemente, para o Terreno ("Condições Precedentes").

Caso sejam efetivamente superadas as Condições Precedentes e a transação seja concluída, o Fundo se engajará no custeio e acompanhamento das etapas necessárias para a construção de um complexo de galpões logísticos com área bruta locável total projetada de aproximadamente 197.000 m², de acordo com o projeto já aprovado perante os órgãos competentes.

2. Relação com Investidor

Aviso aos investidores – Novo Canal de Comunicação

Com intuito de melhorar o atendimento e facilitar a comunicação, criamos um canal exclusivo de relacionamento para os investidores. A partir desta data, o contato deverá ser feito através do *mailing* ri.imobiliario@cshg.com.br.

Em 6 de agosto de 2021, houve Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas. A ata contendo as deliberações tomadas em referida assembleia de cotistas encontra-se disponível em [link](#).

3. Comercial

Com as novas aquisições do Fundo em estratégias de desenvolvimento, a dinâmica e estratégia comercial para este tipo de projeto é diferente. A fim de maximizar o retorno, buscamos ancorar os empreendimentos com pré-locações, que são locações assinadas antes do término da obra. Para isso, elaboramos um material técnico e comercial com detalhamentos em 3D e perspectivas com o máximo de detalhes para que o potencial ocupante consiga avaliar o produto acabado. Além disso, pré-locações normalmente são fechadas para grandes áreas e com um prazo maior de análise e tomada de decisão, e exige do time comercial buscar constantemente estreitar relações diretamente com os grandes ocupantes de galpões. Nossa vantagem frente aos pequenos desenvolvedores é que já temos uma carteira de locatários representativa e que gera muitos negócios. Não obstante, o processo natural de divulgação dos projetos e ativos performados junto aos *brokers* se mantém, além de avaliação caso a caso da necessidade de um trabalho exclusivo em determinados ativos.

Durante o mês de julho não houve alteração na ocupação do fundo, porém alguns processos evoluíram, conforme segue:

Durante o mês de julho tivemos o aceite comercial de uma empresa para a locação do módulo 5 inteiros do **Tech Town**. Para tal, o fundo realizará um investimento de adequação frente a um contrato de locação no mesmo formato de um BTS ("Built-to-Suit"). Após assinatura do contrato traremos no relatório mais detalhes sobre a operação.

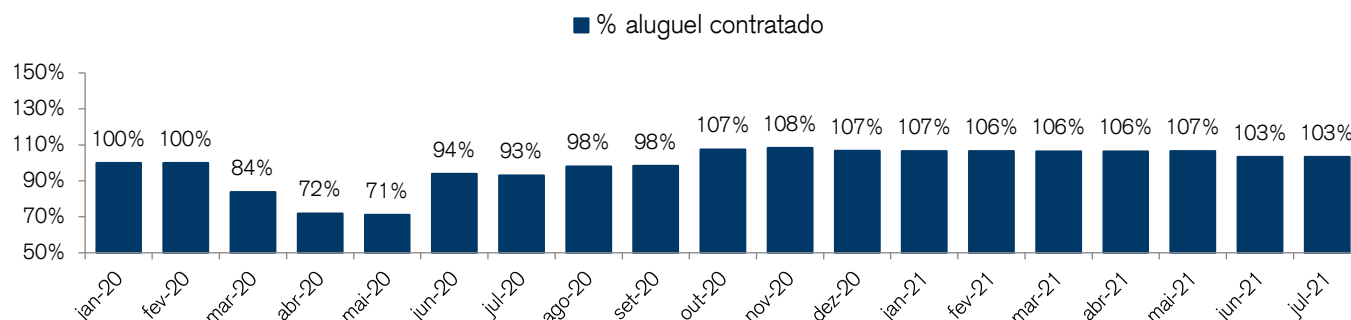
No **CONE – Suape**, após a ocupação total do galpão G06 estamos nos dedicando à pré-locação do galpão G04, que segue em obras, e a discussão de contrato com o locatário de 40% do espaço está nos últimos detalhes, desta forma mantemos a expectativa de breve assinatura e, caso ocorra durante o mês de agosto, detalharemos no próximo relatório gerencial.

Em relação ao **HGLG Itupeva**, a locatária Bosch que devolveu o módulo 11 recentemente e havia informado a devolução do módulo 10 para o mês de julho formalizou a postergação da devolução por mais 30 dias. Existe uma discussão interna sobre a necessidade ou não de tal espaço, sendo que a gestão da operação está buscando demonstrar à companhia que utilizarão o módulo para que seja mantida a locação. De qualquer forma, caso sigam com a devolução haverá o pagamento de multa rescisória de aproximadamente R\$1,2 milhão.

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 – Julho 2021 (Database: 30/07/2021).

Para os ativos em desenvolvimento, como HGLG Itupeva e o novo projeto de Cajamar, estamos participando de algumas concorrências organizadas por ocupantes para a locação de grandes áreas nos moldes BTS e, caso tenhamos evoluções mais concretas, atualizaremos nos relatórios gerenciais.

Neste mês, o Fundo continua no ciclo de reposição dos diferimentos concedidos durante o período de pandemia. Para exemplificar a curva desses acordos, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do % do aluguel contratado acordado já impactado pelos atuais diferimentos:

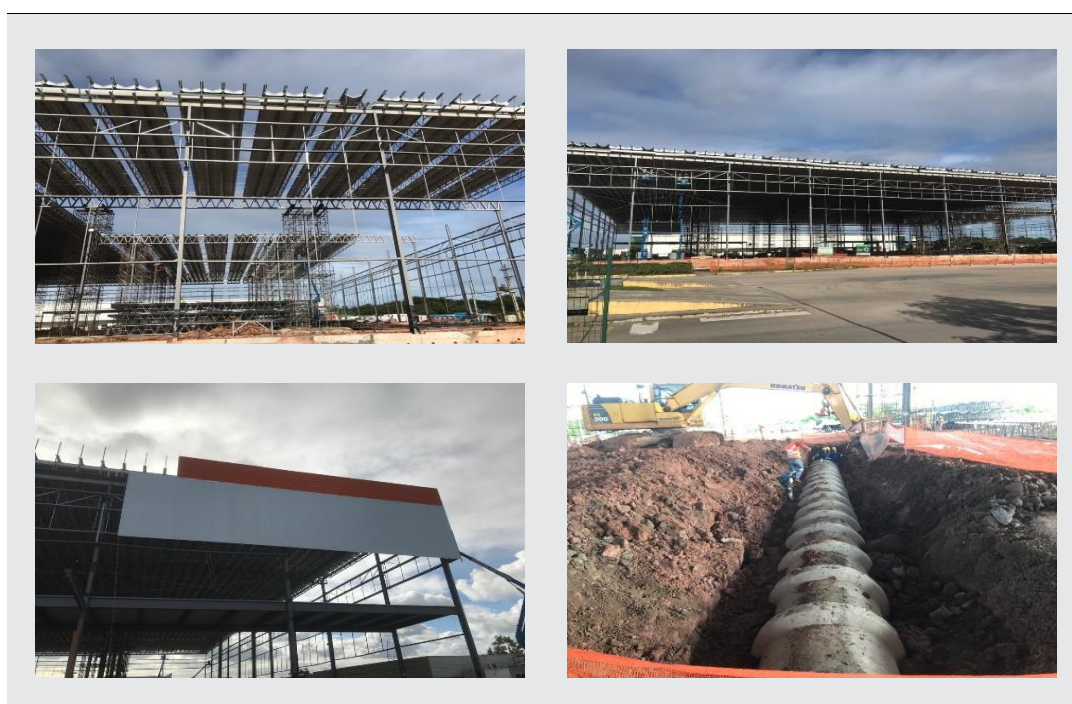


Fonte: CSHG, em 30 de junho de 2021. Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos após a apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

4. Técnico

Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio com destaque para os pontos abaixo:

- (i) **CONE G04:** O considerável descolamento entre as curvas de avanço físico e financeiro se manteve em julho, visto que o avanço físico aumentou em 3,66%, mantendo o patamar de descolamento acima dos 20%. O ritmo da obra ainda não conseguiu entrar em uma etapa de execução que pudesse ser acelerada para equilibrar esse descolamento, por isso, permanece em discussão a definição de estratégias junto à construtora para a recuperação do cronograma estabelecido. A etapa de execução dos sistemas estruturais junto à execução da cobertura segue em andamento, além disso, estão sendo realizadas as instalações de tubulação que compõem o sistema de ventilação sob o piso do galpão, o qual requer tratamento específico dada a característica de refrigeração prevista para o local. Na sequência, destacam-se algumas fotos da obra e a curva do desenvolvimento físico-financeiro.



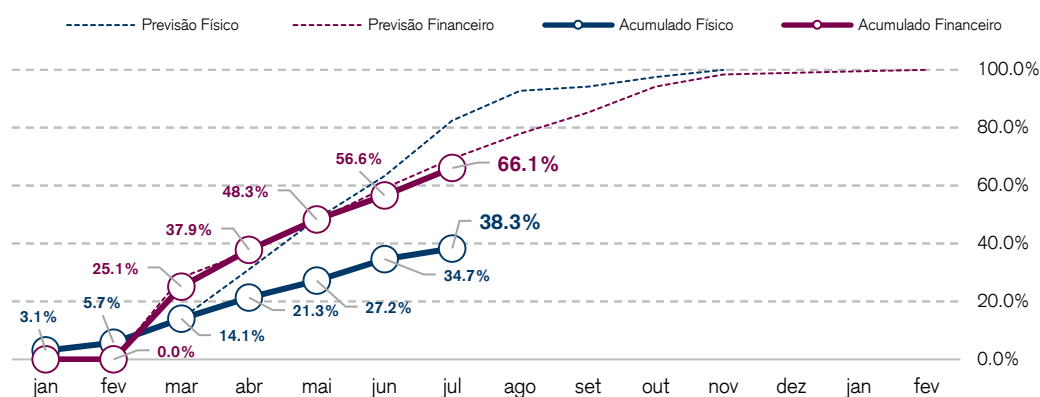
Fonte: CSHG

CONE G04: Acompanhamento de obra

Ano	2021												2022		Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	
Físico	3.1%	2.7%	8.3%	7.3%	5.9%	7.5%	3.7%	18.6%	13.8%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
Financeiro	0.0%	0.0%	25.1%	12.7%	10.4%	8.3%	9.5%	11.1%	7.2%	9.0%	4.2%	0.5%	0.6%	1.2%	100%
Medição geral (R\$ em milhões)	1.54	2.51	9.89	6.96	5.63	4.50	5.11	5.91	3.90	4.83	2.29	0.28	0.32	0.24	53.90
Desembolso² (R\$ em milhões)	-	-	4.06	2.06	1.69	1.35	1.53	1.80	1.17	1.45	0.69	0.08	0.10	0.19	16.17
realizado								previsto							

Fonte: CSHG

Desenvolvimento CONE G04: Curva de evolução físico-financeira da obra



	2021												2022	
Acumulado Físico	3.1%	5.7%	14.1%	21.3%	27.2%	34.7%	38.3%	56.9%	70.8%	76.4%	76%	76%	76%	76%
Acumulado Financeiro	0.0%	0.0%	25.1%	37.9%	48.3%	56.6%	66.1%	77.3%	84.5%	93.5%	97.7%	98.2%	98.8%	100%
realizado								previsto						

Fonte: CSHG.

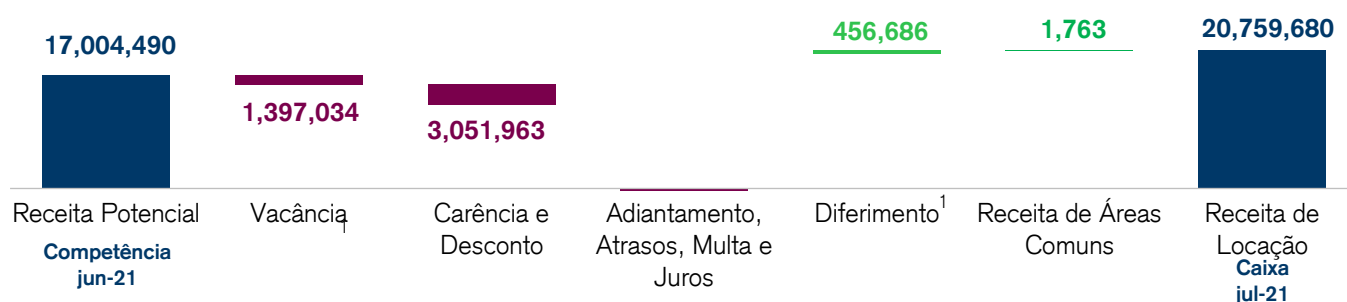
² O fundo possui uma participação de desembolso de 30% sobre o valor da obra

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2021	Junho de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	20.759.680	11.627.641	104.478.893	194.016.492
Rendimentos Mobiliário ¹	2.873.581	2.737.935	18.608.529	34.575.022
Ganhos de Capital Bruto ¹	686.747	23.606.463	34.675.689	38.762.609
IR sobre Ganho de Capital	(40.989)	(23.901)	(343.606)	(512.793)
Total de Receitas	24.279.019	37.948.138	157.419.506	266.841.331
Despesas Imobiliárias ¹	(245.950)	(426.093)	(4.279.304)	(7.613.809)
Despesas Operacionais ¹	(2.017.082)	(1.993.093)	(12.958.172)	(21.916.937)
Total de Despesas	(2.263.032)	(2.419.186)	(17.237.476)	(29.530.746)
Resultado¹	22.015.987	35.528.952	140.182.030	237.310.585
Rendimento anunciado	20.280.664	40.561.327	136.802.295	234.383.493
Quantidade de Cotas	18.436.967	18.436.967		

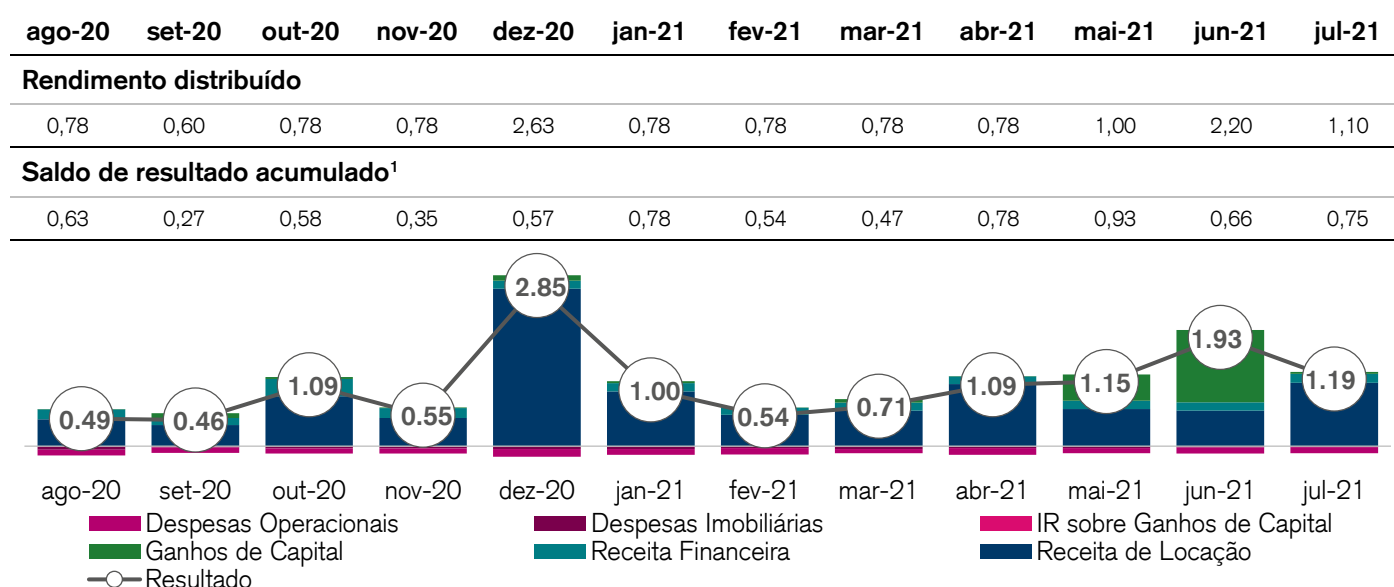
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

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



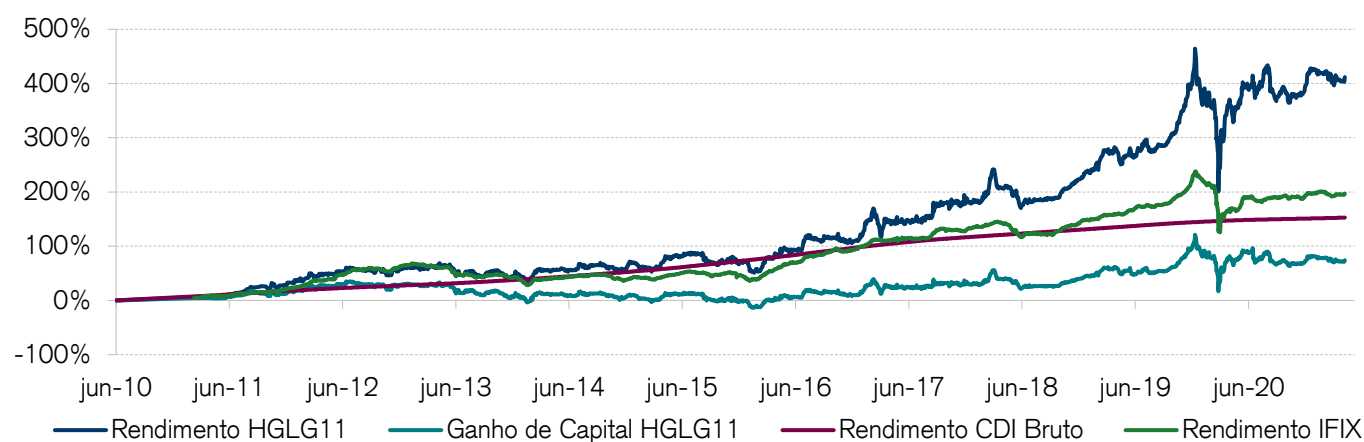
Fontes: CSHG.

Reclassificações pontuais foram realizadas no período, alterando o saldo de resultado acumulado. Nenhuma das alterações realizadas impactam a rentabilidade.

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 – Julho 2021 (Database: 30/07/2021).

Rentabilidade

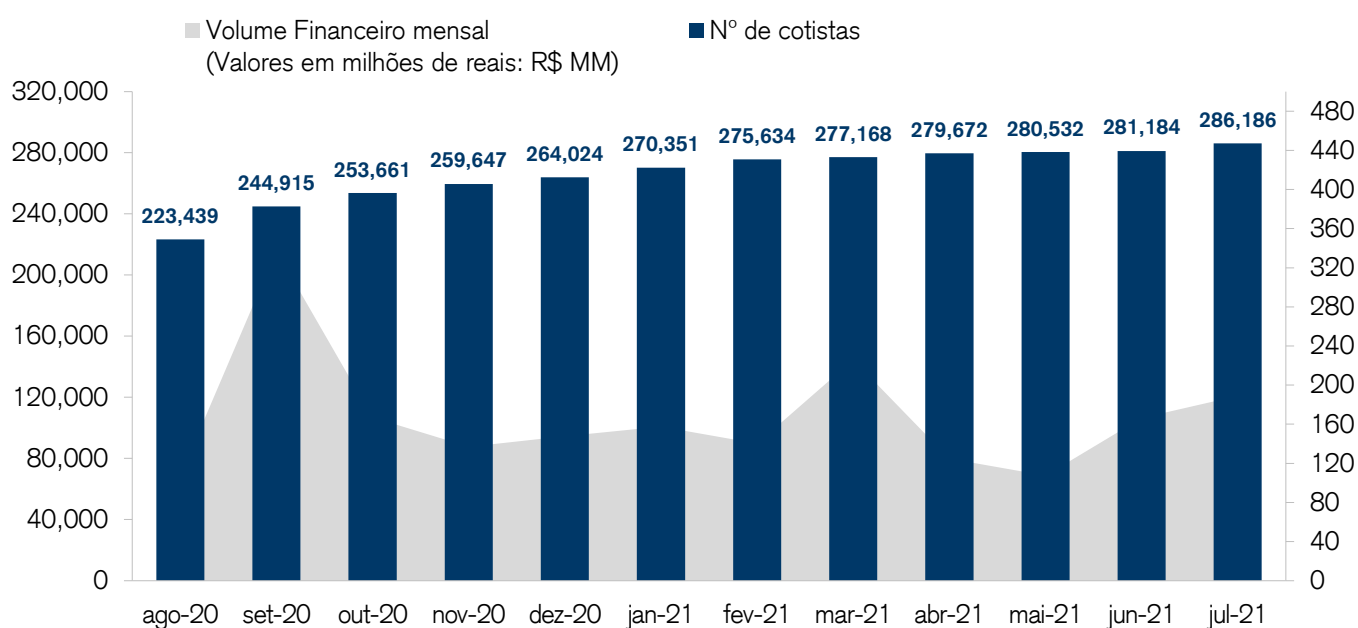
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	3,0%	-0,4%	2,4%	415,8%
IFIX	2,5%	-1,6%	3,3%	*
CDI Bruto	0,4%	1,6%	2,4%	155,2%



Fontes: Quantum Axis. 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)	188,9	1,111,4	2,007,6
Giro	6,0%	34,7%	73,7%
Presença em pregões	100%	100%	100%

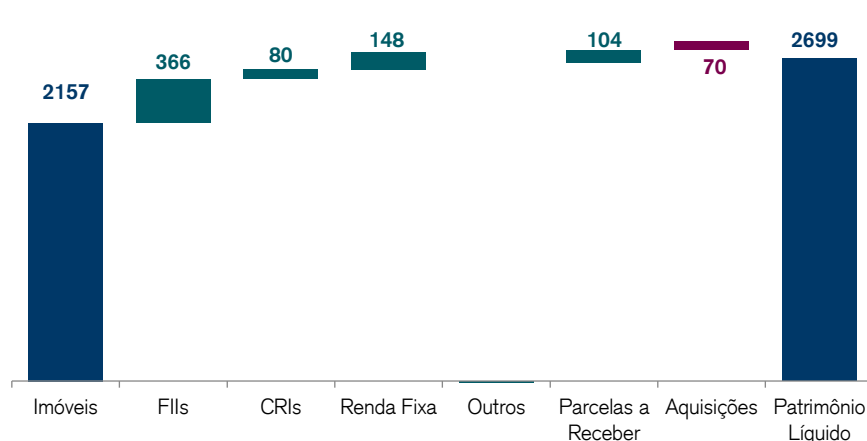


Fontes: Quantum Axis e CSHG.

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 – Julho 2021 (Database: 30/07/2021).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	2.157
FII's	366
CRIs	80
Renda Fixa	148
Outros	(87)
Parcelas a Receber	104
Aquisições / CRIs a pagar	(70)
Patrimônio Líquido	2.699
Quantidade de Cotas (n°)	18.436.967
Cota patrimonial (R\$)	146,37

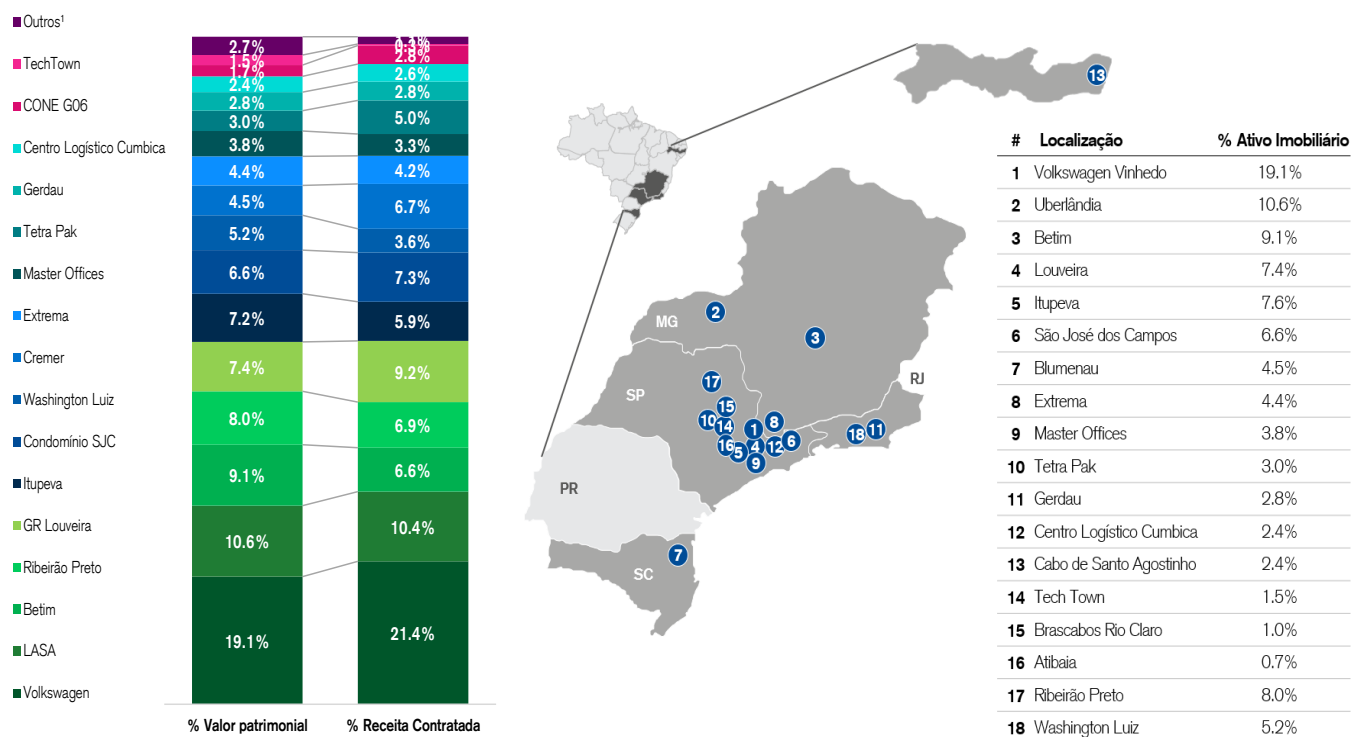
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	5	(link)
	ITBI a pagar	Aquisição Ribeirão Preto e Washington Luiz	(7)	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
	Parcela a receber	Venda imóveis Atibaia	13,7	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	65,3*	(link)
	CRI's a pagar	Aquisição Ribeirão Preto e Washington Luiz	(45,8)	(link)
	Aquisições	Aquisição Imóvel Extrema	(16,6)	(link)

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

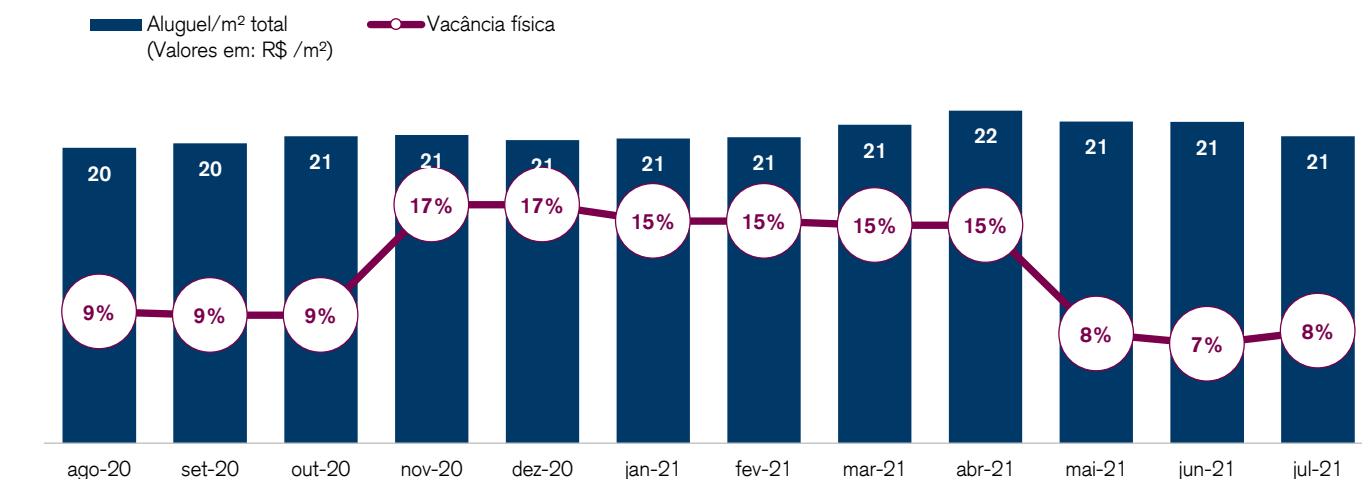
Ativos Imobiliários



Outros¹: Refere-se a imóveis que representam percentual inferior a 1% do Total do Valor dos Ativos, quais sejam: CEA, Brascabos, CONE G04 e Itupeva - Platô.
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 – Julho 2021 (Database: 30/07/2021).

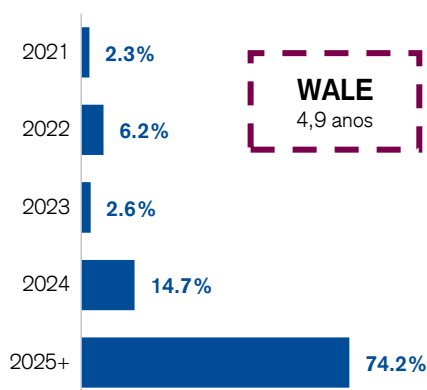
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

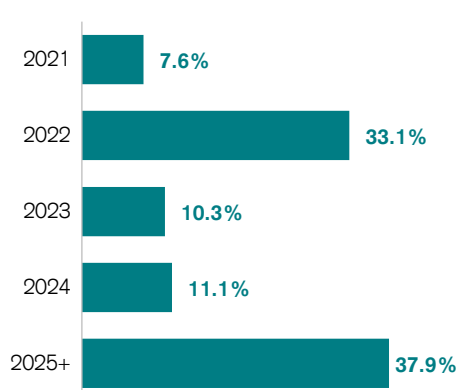
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Revisão dos contratos

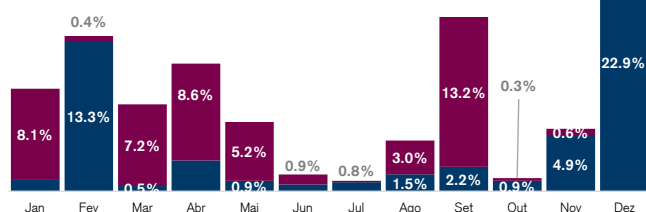
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

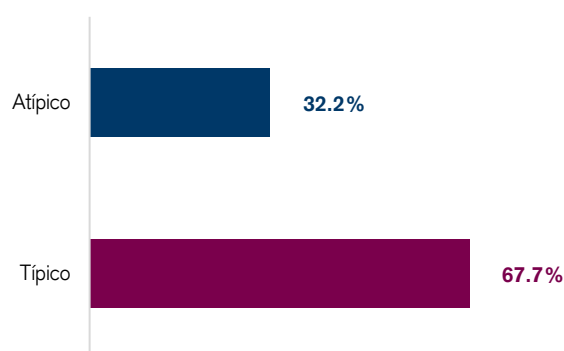
Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)

■ IPCA: 47.9%
■ IGP-M: 52.1%



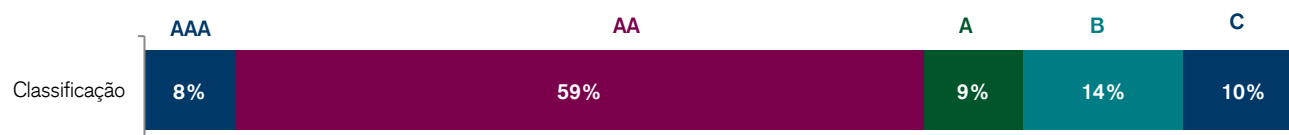
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: 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 – Julho 2021 (Database: 30/07/2021).

Principais Eventos

21/05/2021 (link)	Alienação de Participação em Sociedade de Propósito Específico No dia 21 de maio, o Fundo assinou instrumentos particulares que resultaram na venda da totalidade de sua participação em uma Sociedade de Propósito Específico que detinha 3 terrenos localizados em Extrema – MG. O valor total integralizado na SPE até o momento foi de R\$ 46 milhões para fazer frente aos custos de aquisição dos terrenos. Em decorrência da assinatura dos Acordos, o Fundo deixa de ser sócio e de deter qualquer direito ou obrigação relacionado à SPE nesta data e, em contrapartida, terá direito a receber o valor total de R\$ 90 milhões. O preço da transação será dividido em 6 parcelas dividas desigualmente e com último pagamento em 31 de maio de 2023. A operação gerará um lucro de R\$ 44 milhões, superior a 95,65% ao valor do investimento e uma TIR anualizada de 198,5%.
28/05/2021 (link)	Suspensão da 7ª Oferta Pública A 7ª Emissão de Cotas foi suspensa por mudança significativa nas informações contidas no prospecto.
23/06/2021 (link)	Assinatura de CVC para Aquisição de Imóvel Logístico O Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças ("CVC") por meio do qual se comprometeu a adquirir pelo valor total de R\$ 177.000.000 um imóvel logístico localizado em São Paulo, desde que atendidas determinadas condições precedentes.
14/07/2021 (link)	Aquisição de Terreno por SPE detida pelo Fundo Uma "SPE", que tem como sócio majoritário o próprio Fundo, assinou uma escritura de venda e compra, efetuou o primeiro pagamento relacionado à aquisição, bem como recebeu a posse integral de um ativo imobiliário ("Terreno"), localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, S/N, no município de Itupeva – SP, com área total de 410.395,26 m². O valor total a ser pago pela SPE pela aquisição do Terreno é de R\$ 24.000.000.
22/07/2021 (link)	Data Base para Exercício do Direito de Preferência – 7ª Emissão A Data Base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência para subscrição das Cotas objeto da Oferta, será 22 de julho de 2021.
23/07/2021 (link)	Conclusão de Aquisição de Sociedades de Propósito Específico O Fundo firmou dois termos de fechamento por meio dos quais formalizou a conclusão da aquisição da totalidade das ações de duas "SPEs", sendo que cada SPE detém a integralidade dos ativos imobiliários denominados HGLG Ribeirão Preto e HGLG Washington Luiz.

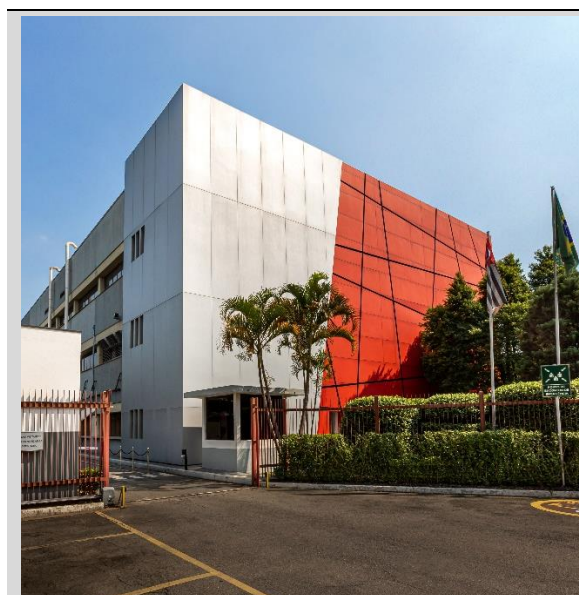
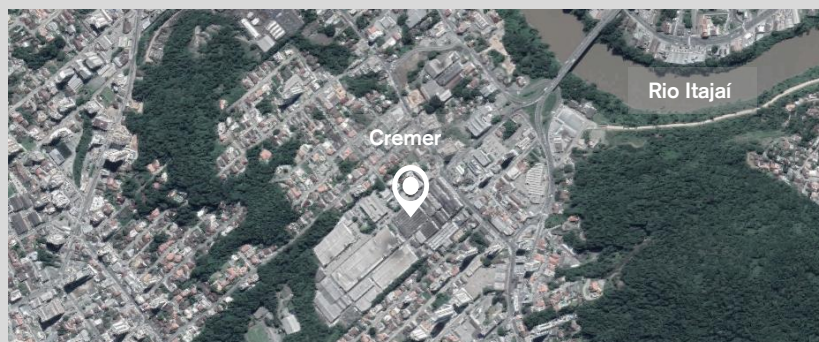
Imóveis logísticos



Cremer

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC.

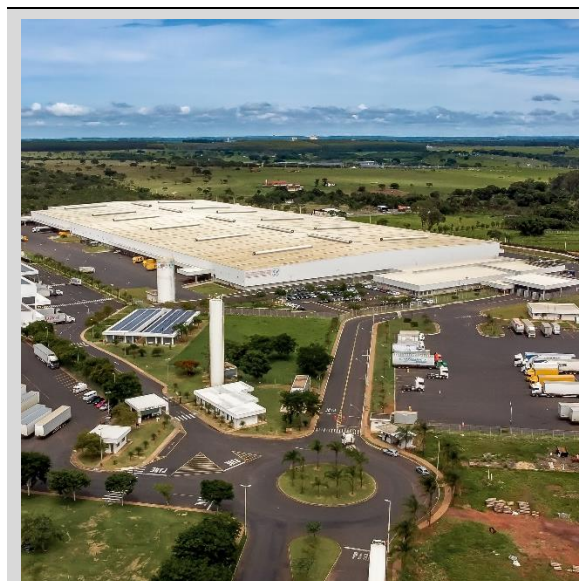
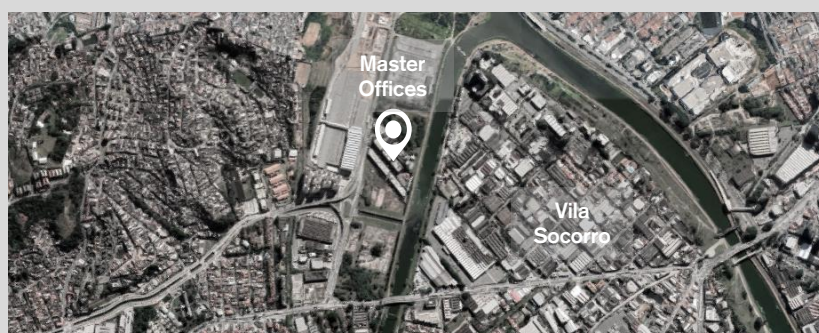
ABL: 65.825 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: C



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1935
São Paulo - SP.

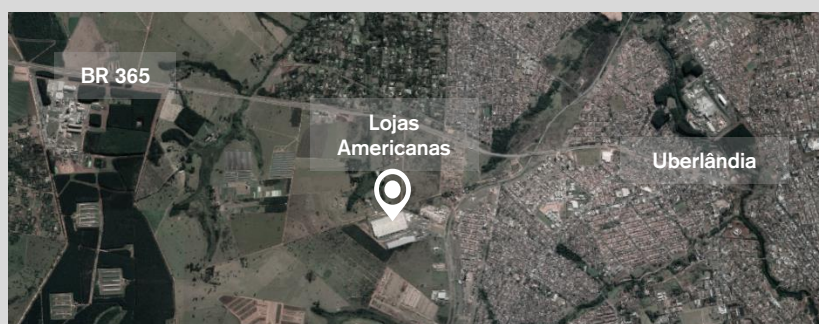
ABL: 14.359 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 12
Classificação: B



Lojas Americanas

BR 497, Km 1480
Uberlândia - MG.

ABL: 89.187 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA





Ed. Safira - CEA

Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP.

ABL:	7.747 m ²
Participação:	100%
Vacância:	100%
Nº de locatários:	0
Classificação:	B



Brascabos Rio Claro

Av. Brasil, 3464
Rio Claro - SP.

ABL:	11.492 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	C



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP.

ABL:	7.885 m ²
Participação:	90%
Vacância:	85%
Nº de locatários:	2
Classificação:	B e C

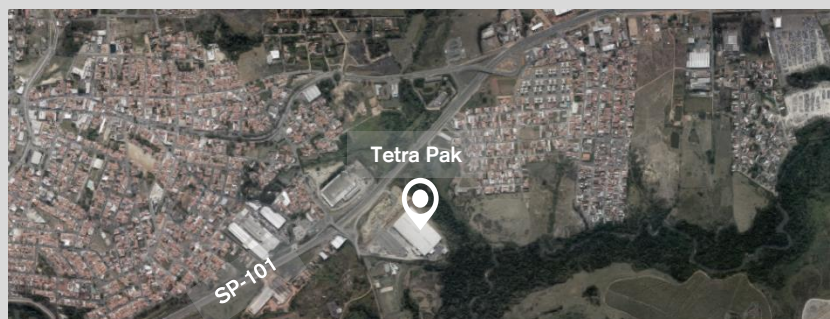




Tetra Pak

Rua Tobias Bueno de Oliveira,
701
Monte Mor - SP.

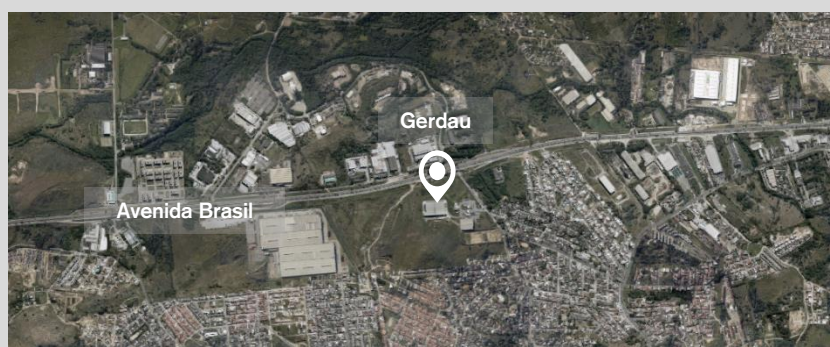
ABL: 24.696 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA



Gerdau

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande - RJ.

ABL: 16.532 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: B



Centro Logístico Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1062
Guarulhos - SP.

ABL: 18.276 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA





Condomínio SJC

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

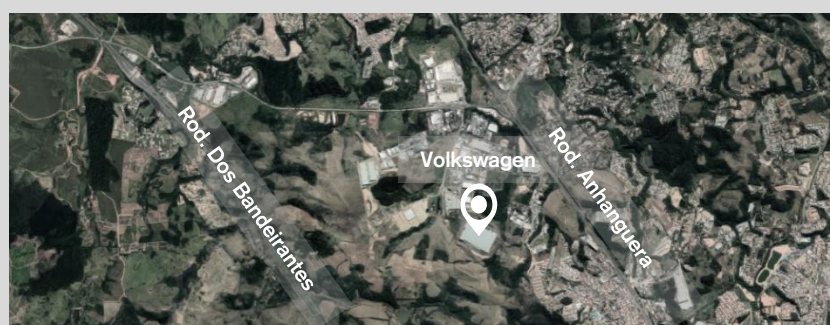
ABL:	69.466 m ²
Participação:	100%
Vacância:	27%
Nº de locatários:	9
Classificação:	B



Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº
Vinhedo - SP.

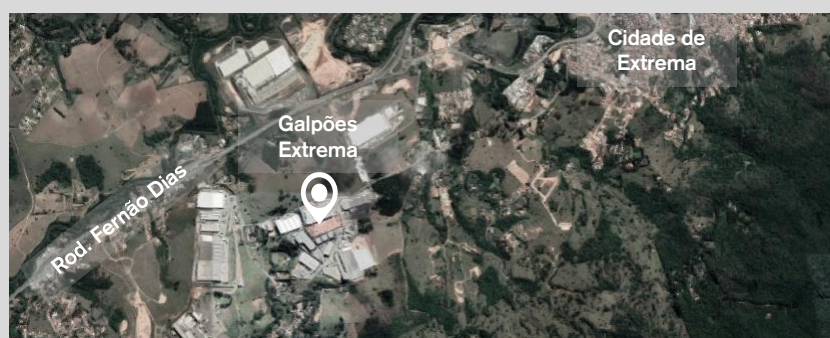
ABL:	132.353 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	AA



Galpões Extrema

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

ABL:	34.101 m ²
Participação:	86,3%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	AA e A





HGLG Itupeva

Estrada Joaquim Bueno Neto,
9835

Itupeva - SP.

ABL:	58.828 m ²
Participação:	100%
Vacância:	16%
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:	61.335 m ²
Participação:	90%
Vacância:	3,7%
Nº de locatários:	3
Classificação:	AA

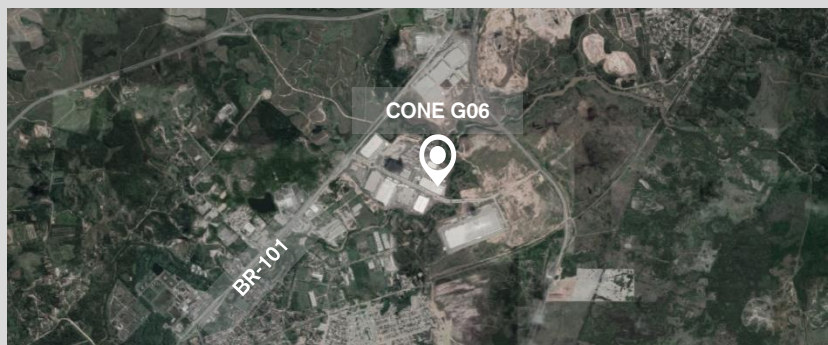




CONE G06

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

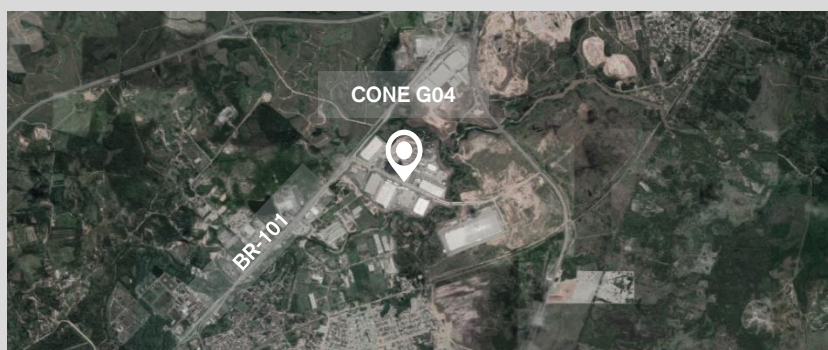
ABL: 21.550 m²
Participação: 73%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



CONE G04

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

ABL futura: 18.471 m²
Participação: 30%
Terreno: 59.672 m²
Custo estimado: R\$ 2.693/m²



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: 31%
Nº de locatários: 3
Classificação: A



Terrenos Itupeva

Estrada Joaquim Bueno Neto
Município de Itupeva - SP

ABL futura: 220.000 m²
Participação: 100%
Terreno: 644.679 m²



Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
Julho 2021	BRC011	(i)	Aprovar	Aprovado

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\$ 2.663.273.518,45

Quantidade de Cotas: 18.436.967 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

6 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Logística

Código de negociação

HGLG11

Glossário

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.

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. (último aluguel contratado)
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

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.