

# CSHG Logística FII

## Agosto 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 <sup>1</sup> | Cota patrimonial <sup>1</sup> | Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup> | Nº de cotistas               | Rendimento                       |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| R\$ 162,81                         | R\$ 147,17                    | R\$ 3,5 bilhões                        | 294.484                      | R\$ 1,10 por cota                |
| ABL <sup>1</sup><br>Total          | Dividend Yield <sup>1</sup>   | Retorno Mensal <sup>1</sup>            | Vacância Física <sup>1</sup> | Vacância Financeira <sup>1</sup> |
| 799 mil m <sup>2</sup>             | 8,1 %                         | -3,0 %                                 | 7,8 %                        | 8,4 %                            |

## 1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 52,8 milhões (R\$ 2,86 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 52,6 milhões (R\$ 2,85 por cota). O fluxo programado para o recebimento de receitas extraordinárias pelo Fundo se mantém, sendo neste mês principalmente impactado: (i) por parte da multa de rescisão do **HGLG Betim** de aproximadamente R\$ 39,3 milhões (R\$ 2,13 por cota) pagas nesse mês; (ii) pelos últimos diferimentos de locação a serem recebidos pelo Fundo de aproximadamente R\$0,08 por cota; e (iii) reembolso do fundo de reserva do condomínio do **HGLG Itupeva I** que impactou a despesa imobiliária positivamente em aproximadamente R\$ 2,1 milhões ou R\$ 0,12 por cota.

Assim como anunciado em relatório anterior, o time de gestão preparou a **Tese de Investimento – HGLG Itupeva**, em que se demonstra um pouco do pensamento e opinião da Administradora frente a nova tese de desenvolvimento e o escopo total do projeto

### 1.1. Enceramento e conversão de cotas 7ª Emissão

Conforme anunciado em comunicado a mercado no dia 27 de agosto de 2021 ([link](#)), o Fundo encerrou a Oferta Pública de Distribuição Primária da 7ª Emissão do Fundo em 26 de agosto de 2021. A 7ª Emissão compreendeu a subscrição de 2.876.446 cotas nominativas e escriturais, cada uma com valor de emissão de R\$ 154,90, perfazendo a Oferta o valor total de R\$ 445.561.485,40, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

Os Recibos de Subscrição (**HGLG14** - BRHGLGR10M15 e **HGLG13** - BRHGLGR09M18) transformaram-se em cotas do Fundo (**HGLG11** – BRHGLGCTF004) na abertura dos mercados do dia 1º de setembro de 2021, de modo que todas as cotas integralizadas durante a 7ª Emissão de cotas do Fundo apenas poderão ser negociadas a partir desta data. Para os detentores dos recibos dentro do mês de agosto serão distribuídos:

| Recibos | Distribuição | Pagamento              |
|---------|--------------|------------------------|
| HGLG13  | R\$ 0,07     | 15 de setembro de 2021 |
| HGLG14  | R\$ 0,32     | 15 de setembro de 2021 |

### 1.2. Alienação do Lojas Americanas – Uberlândia

Conforme fatos relevantes de 2 de setembro de 2021([link](#)), o Fundo firmou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“CVC”) com o fundo GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário (“Comprador”), por meio do qual se comprometeu, atendida a condição precedente, a vender o ativo logístico **Lojas Americanas**.

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel corresponde a R\$ 253.000.000,00, equivalente a aproximadamente R\$ 2.836,74/m<sup>2</sup> (“Valor de Venda”). Faz parte das condições negociadas com o Comprador duas correções:

- (i) **Correção pré-CVC**: a correção do Valor de Venda pela mesma correção prevista no contrato de locação atualmente vigente com a LASA, de forma que o Valor de Venda será corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA de 30 de setembro de 2020, com base no número índice de agosto de 2020, até a presente data. Assim o Valor de Venda projetado é de R\$ 278.000.000,00 equivalente a aproximadamente R\$ 3.117,05/m<sup>2</sup> (“Valor de Venda Atualizado”). Distribuídos simplificada em:

| Parcelas   | Valor de Venda     | Valor a receber projetado | Prazo                         |
|------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1ª Parcela | R\$ 101,500,000.00 | R\$ 101.500.000,00        | Já pagos                      |
| 2ª Parcela | R\$ 50,000,000.00  | R\$ 58.333.333,33         | Entre janeiro e março de 2022 |
| 3ª Parcela | R\$ 50,000,000.00  | R\$ 58.333.333,33         | 6 meses da 2ª Parcela         |
| 4ª Parcela | R\$ 51,500,000.00  | R\$ 59.833.333,33         | 6 meses da 3ª Parcela         |



- (ii) **Correção pós-CVC:** as parcelas indicadas como 2ª Parcela, 3ª Parcela, 4ª Parcela acima, serão ainda ajustadas pela variação mensal do IPCA acrescida de 1,5% ao ano a partir da presente data.

O Comprador fará jus ao aluguel proporcional as parcelas efetivamente pagas do Valor de Venda, ou seja, a cada pagamento ele terá direito a um percentual maior do aluguel vigente, conforme seja pago pela LASA. O aluguel atual é de R\$ 1.589.851,63, equivalente a aproximadamente R\$ 0,07 por cota. No mais, foi acordado que o Comprador terá direito a uma bonificação de aluguel, além do proporcional mencionado acima, no valor mensal de R\$ 208.333,33 nos primeiros 12 meses contados da presente data.

O lucro será auferido pelo Fundo no momento da superação da condição precedente, o que ocorrerá concomitantemente ao pagamento da 2ª Parcela. Tomando como base o Valor de Venda Atualizado, a operação gerará um lucro em regime caixa aproximado de R\$ 90,4 milhões), o equivalente a aproximadamente R\$ 4,24 (quatro reais e vinte e quatro centavos) por cota. A taxa interna de retorno anualizada da operação, considerando os valores atuais de transação, seria de aproximadamente 21 % no período.

### 1.3. Aditamento ao CVC e Pagamento da Primeira Parcela do Galpão Logístico São Carlos

Conforme fatos relevantes de 3 de setembro de 2021 ([link](#)), o Fundo firmou o 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças ("CVC") por meio do qual pactuou novas condições financeiras para a aquisição do imóvel logístico multiusuário com área bruta locável de 79.642 me 100% locado para empresas de grande e médio porte, conforme abaixo especificadas, localizado na Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior km 9,5, na cidade de São Carlos, no estado de São Paulo. As alterações do CVC têm como objetivo incluir uma operação de securitização ("Operação de Securitização"), condicionada ao cumprimento das condições precedentes. Com isso, o objetivo do Fundo é concluir a aquisição do imóvel com a referida operação, sendo possível concluí-la caso não seja possível realizar a securitização.

#### Condições da Aquisição com Securitização

O preço de aquisição do imóvel passou a ser R\$ 180.000.000,00 ("Preço"), equivalente a R\$ 2.260,11 por metro quadrado, cujo pagamento está dividido em 3 etapas:

- (i) Parcela à vista: o valor de R\$ 60.000.000,00 pagos nesta data;
- (ii) Parcela de Securitização: o saldo líquido da Operação de Securitização no valor aproximado de R\$ 112.000.000,00 a ser pago em até no máximo 35 dias contados a partir desta data;
- (iii) Parcela Remanescente: o valor aproximado de R\$ 8.000.000,00, resultado da subtração entre o Preço e as parcelas (i) e (ii) a ser desembolsado juntamente com a parcela (ii).

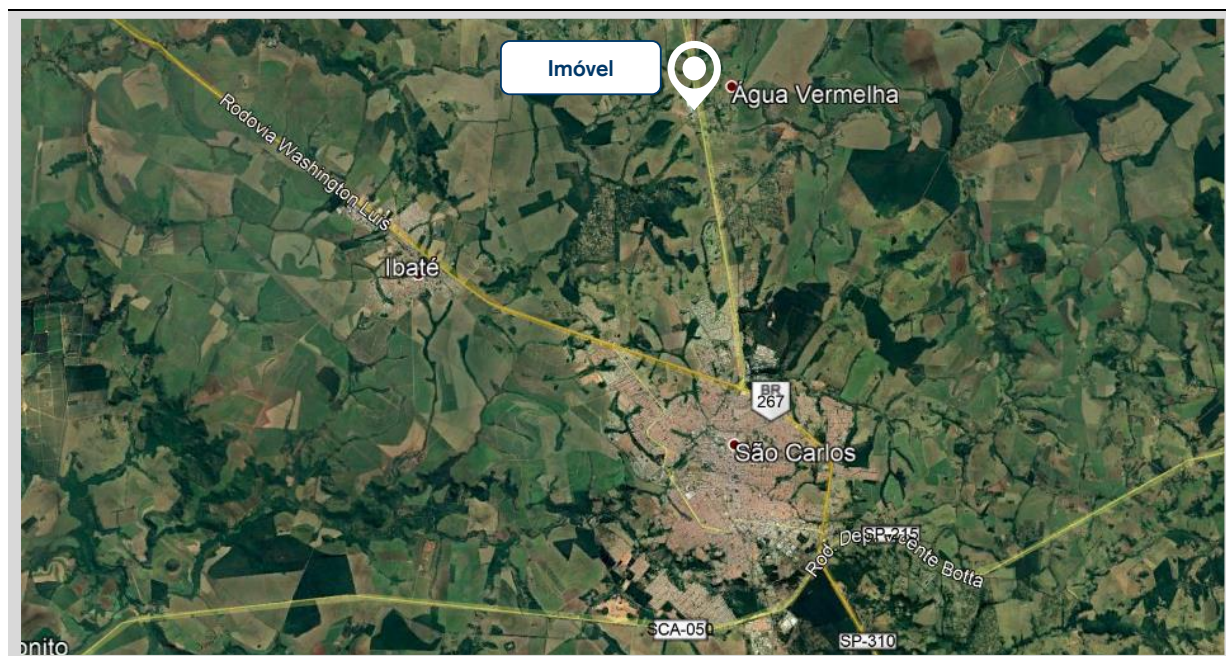
#### Condições da Aquisição sem Securitização

Caso não tenham sido verificadas as condições precedentes da Operação de Securitização, o pagamento do Preço será de:

- (i) Parcela à vista: o valor de R\$ 60.000.000,00 pagos nesta data;
- (ii) Parcela da Escritura: o valor de R\$ 120.000.000,00 a ser pago no momento da assinatura da escritura do imóvel.



O imóvel possui 12 (doze) metros de pé direito, uma capacidade de piso de 6 toneladas por metro quadrado e certificação de sustentabilidade LEED (categoria Silver e Gold) atestado pelo *U.S. Green Building Council*. Nesta data, o Imóvel está 100% locado para as companhias: (i) Electrolux do Brasil S.A. em um contrato de locação atípico com vencimento em julho de 2027 e em um contrato típico assinado em junho de 2021 com vencimento em junho de 2027, representando 91% da receita atual; (ii) Muvx Indústria Plásticas Ltda. em um contrato de locação típico com vencimento em agosto de 2028; e (iii) Mercado Envios Serviços de Logística Ltda. (Mercado Livre) em um contrato de locação típico com vencimento em novembro de 2025.



O valor das somas dos alugueis acima mencionados é de R\$ 1.392.781,94, o equivalente a aproximadamente R\$ 0,07 por cota, e existe uma expectativa de que estes alugueis serão elevados para R\$ 1.443.438,36 a partir de novembro, equivalente a aproximadamente R\$ 0,07 por cota.

## 2. Comercial

Durante o mês de agosto não houve alteração na ocupação do fundo, porém alguns processos evoluíram, conforme segue detalhamento.

O processo que estava evoluindo para a locação de um prédio no **Tech Town** foi paralisado. A locação, que seria nos moldes *built to suit* pois o Fundo executaria as adequações internas ao locatário, estava em processo de análise contratual, mas a empresa, que operaria um call center no espaço, perdeu dois grandes clientes em outra operação. Com isso, essa vai focar antes em reposicionar os espaços que vagarão para depois retomar o processo de expansão, sendo a região do Tech Town prioritária para este movimento. Vamos continuar próximos da empresa e monitorando os movimentos para que continuemos como a primeira opção quando a expansão for retomada e em paralelo seguiremos trabalhando na busca de novos locatários. Vale ressaltar que se trata de um imóvel tipo escritórios em uma região com pouca vocação corporativa e em um ecossistema muito dependente da IBM, o que prejudica a liquidez do imóvel.

No **CONE G04 – Suape**, estamos na fase final de discussão contratual para assinatura de uma pré-locação. Ela se dará ainda durante as obras do galpão e ocupará aproximadamente 40% do galpão que está sendo construído para abrigar operações congeladas e refrigeradas. Nossa expectativa é de formalizar a locação nos próximos dias, sendo, portanto, detalhada no próximo relatório.

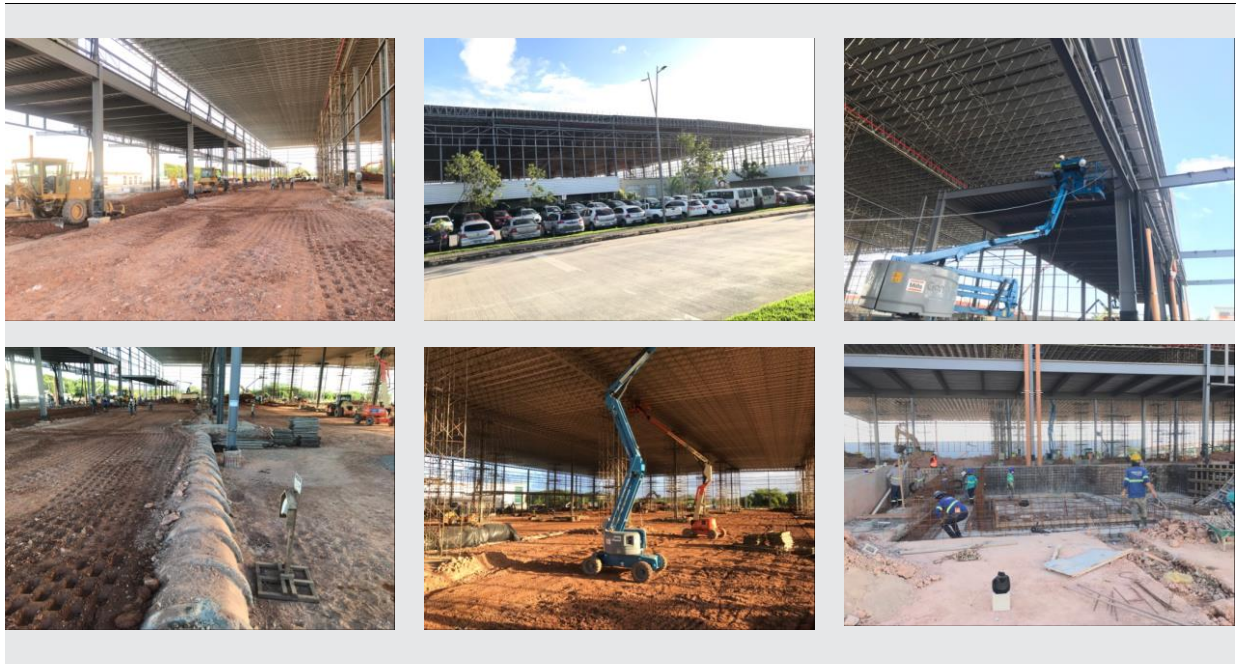
A Bosch, locatária do **HGLG Itupeva I**, não finalizou a devolução do módulo 10 do galpão e deve fazê-la nos próximos dias, com isso o recebimento da multa rescisória de aproximadamente R\$1,2 milhão ocorrerá em setembro. Em paralelo, devemos definir nos próximos dias a empresa que será contratada para coordenar a comercialização tanto do galpão pronto, que terá 3 módulos disponíveis, quanto do novo galpão cuja construção acabara de ser iniciada. Esse novo galpão **HGLG Itupeva II** terá aproximadamente 90.000 m² de área locável, terá as mais altas especificações técnicas com certificação ambiental, pé direito de 12 metros, capacidade de piso de 6 toneladas por m², sistema de prevenção e combate a incêndio com *sprinklers*, dentre outras qualidades. Além disso, ele possibilitará operações do tipo *cross-docking*, sistema bastante valorizado pelas grandes empresas de logística, enquadrando-o na classificação Triple A pelo mercado quando entregue em 2022. Maiores informações podem ser encontradas na Tese de Investimentos acessando o link informado na seção Comentários do Gestor deste relatório.

Após a conclusão da aquisição do **HGLG Ribeirão Preto** e **HGLG Washington Luiz**, em que o primeiro se encontra 100% locado e o segundo com aproximadamente 30% de vacância. Definimos para este último a contratação da empresa *Colliers* que nos auxiliará na comercialização destes espaços. O trabalho já rendeu algumas visitas e adotaremos uma estratégia agressiva para termos velocidade na ocupação dos espaços. Em paralelo, iniciamos um trabalho de revisão dos custos de condomínio para que o custo total de ocupação fique ainda mais atraente para os ocupantes atuais e futuros.

### 3. Técnico

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

- (i) **CONE G04:** Devido aos atrasos dos últimos meses na obra ocasionados principalmente pelo período de chuvas na região nordeste, fizemos um replanejamento da obra, principalmente em se falando no aspecto físico, afim de mantermos o cronograma atual de entrega em dezembro de 2021. Este novo cenário entre as curvas de avanço físico e financeiro que em julho estava em 27,8%, agora passou para 18,7%. O principal avanço nesse mês deu-se na execução da cobertura, pilares e contraventamentos. Na sequência, destacam-se algumas fotos da obra e a curva do desenvolvimento físico-financeiro.



Fonte: CSHG

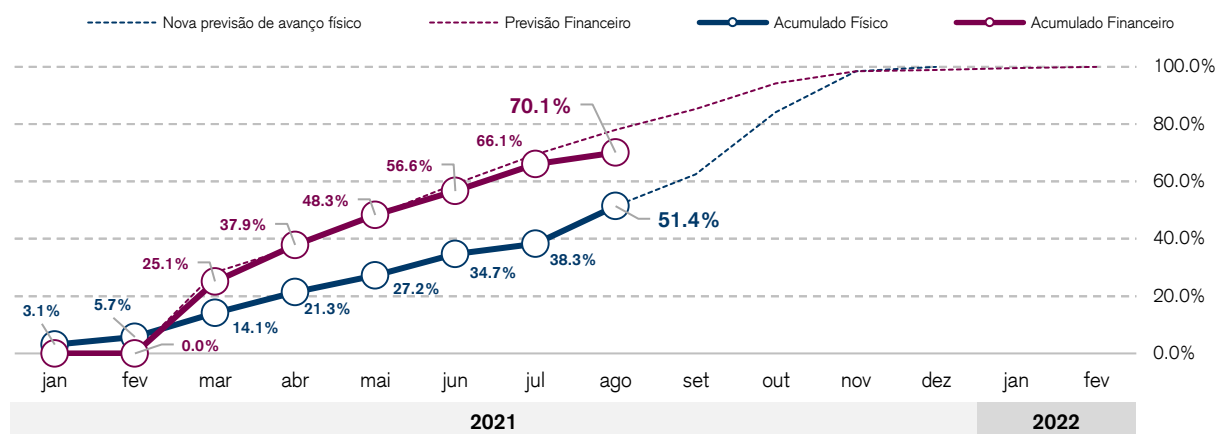


## CONE G04: Acompanhamento de obra

| Ano                                               | 2021      |      |       |       |       |      |      |       |          |       |       |      | 2022 |      | Total        |
|---------------------------------------------------|-----------|------|-------|-------|-------|------|------|-------|----------|-------|-------|------|------|------|--------------|
| Mês                                               | jan       | fev  | mar   | abr   | mai   | jun  | jul  | ago   | set      | out   | nov   | dez  | jan  | fev  |              |
| <b>Físico</b>                                     | 3.1%      | 2.7% | 8.3%  | 7.3%  | 5.9%  | 7.5% | 3.7% | 13.1% | 11.1%    | 21.7% | 14.4% | 1.5% | 0.0% | 0.0% | <b>100%</b>  |
| <b>Financeiro</b>                                 | 0.0%      | 0.0% | 25.1% | 12.7% | 10.4% | 8.3% | 9.5% | 4.0%  | 14.4%    | 9.0%  | 4.2%  | 0.5% | 0.6% | 1.2% | <b>100%</b>  |
| <b>Medição geral</b><br>(R\$ em milhões)          | 1.54      | 2.51 | 9.89  | 6.96  | 5.63  | 4.50 | 5.11 | 2.15  | 7.66     | 4.83  | 2.29  | 0.28 | 0.32 | 0.24 | <b>53.90</b> |
| <b>Desembolso<sup>2</sup></b><br>(R\$ em milhões) | -         | -    | 4.06  | 2.06  | 1.69  | 1.35 | 1.53 | 0.64  | 2.33     | 1.45  | 0.69  | 0.08 | 0.10 | 0.19 | <b>16.17</b> |
|                                                   | realizado |      |       |       |       |      |      |       | previsto |       |       |      |      |      |              |

Fonte: CSHG

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



|                             |           |      |       |       |       |       |       |       |          |       |       |       |       |      |
|-----------------------------|-----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|-------|-------|-------|-------|------|
| <b>Acumulado Físico</b>     | 3.1%      | 5.7% | 14.1% | 21.3% | 27.2% | 34.7% | 38.3% | 51.4% | 62.5%    | 84.2% | 99%   | 100%  | 100%  | 100% |
| <b>Acumulado Financeiro</b> | 0.0%      | 0.0% | 25.1% | 37.9% | 48.3% | 56.6% | 66.1% | 70.1% | 84.5%    | 93.5% | 97.7% | 98.2% | 98.8% | 100% |
|                             | realizado |      |       |       |       |       |       |       | previsto |       |       |       |       |      |

Fonte: CSHG.

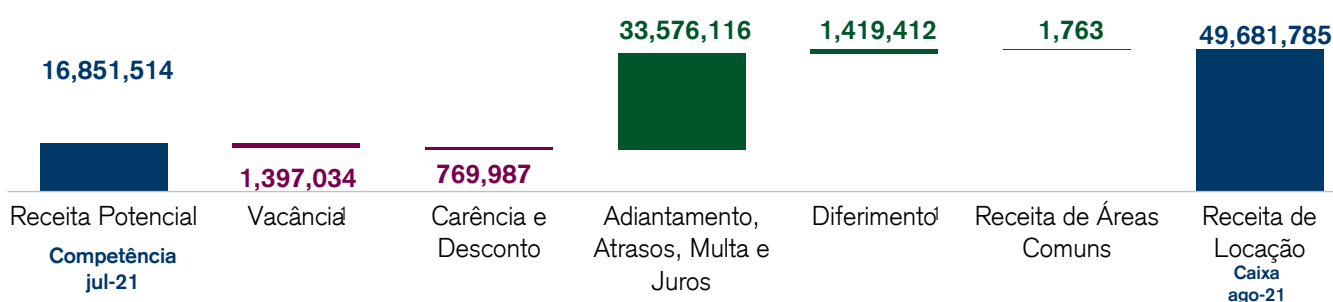
<sup>2</sup> O fundo possui uma participação de desembolso de 30% sobre o valor da obra

## Composição do Resultado

| (Valores em reais: R\$)              | Agosto de 2021    | Julho de 2021      | 2021                | 12 Meses            |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>      | 49.681.785        | 20.759.680         | 154.160.679         | 238.052.282         |
| Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>  | 3.172.799         | 2.873.581          | 21.781.328          | 35.612.787          |
| Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup> | (50.638)          | 686.747            | 34.625.051          | 38.709.332          |
| IR sobre Ganho de Capital            | (24)              | (40.989)           | (343.630)           | (502.344)           |
| <b>Total de Receitas</b>             | <b>52.803.923</b> | <b>24.279.019</b>  | <b>210.223.429</b>  | <b>311.872.058</b>  |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>   | 1.645.506         | (245.950)          | (2.633.798)         | (5.265.045)         |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>   | (1.892.439)       | (2.017.082)        | (14.850.610)        | (22.539.543)        |
| <b>Total de Despesas</b>             | <b>(246.932)</b>  | <b>(2.263.032)</b> | <b>(17.484.408)</b> | <b>(27.804.588)</b> |
| <b>Resultado<sup>1</sup></b>         | <b>52.556.990</b> | <b>22.015.987</b>  | <b>192.739.020</b>  | <b>284.067.470</b>  |
| Rendimento anunciado <sup>2</sup>    | 20.880.631        | 20.280.664         | 157.682.926         | 245.995.999         |
| Quantidade de Cotas                  | 21.313.413        | 18.436.967         |                     |                     |

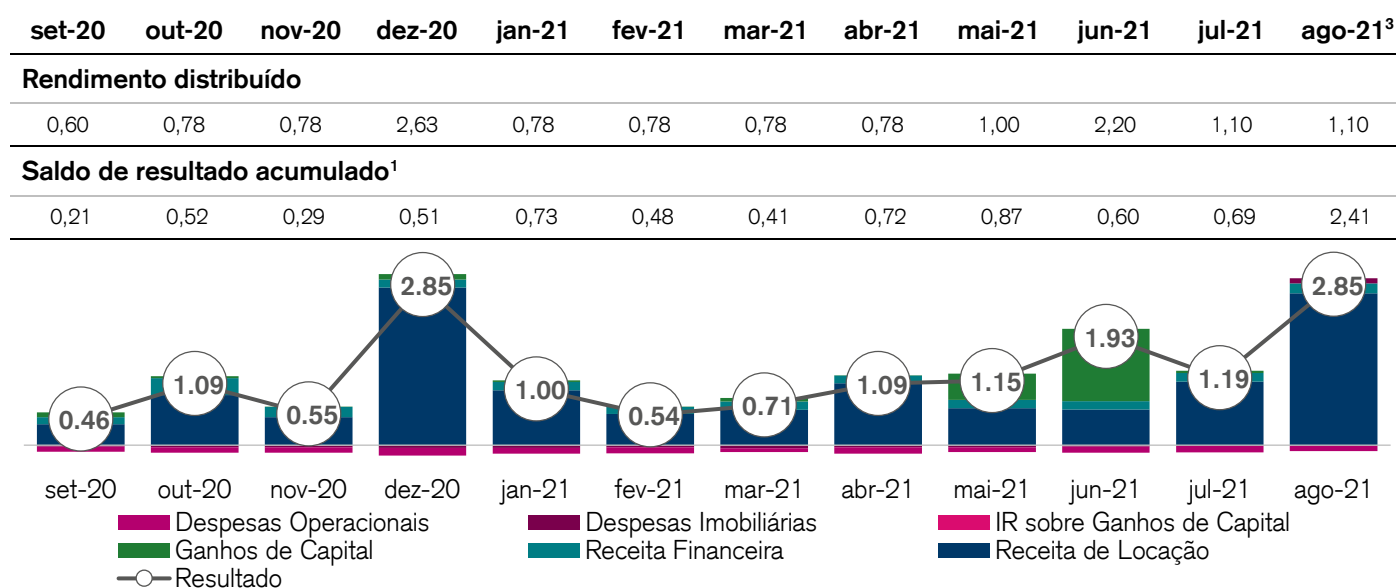
Fontes: CSHG. <sup>2</sup> Considera o pagamentos dos recibos da emissão HGLG13 e HGLG14

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



Fontes: CSHG.

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



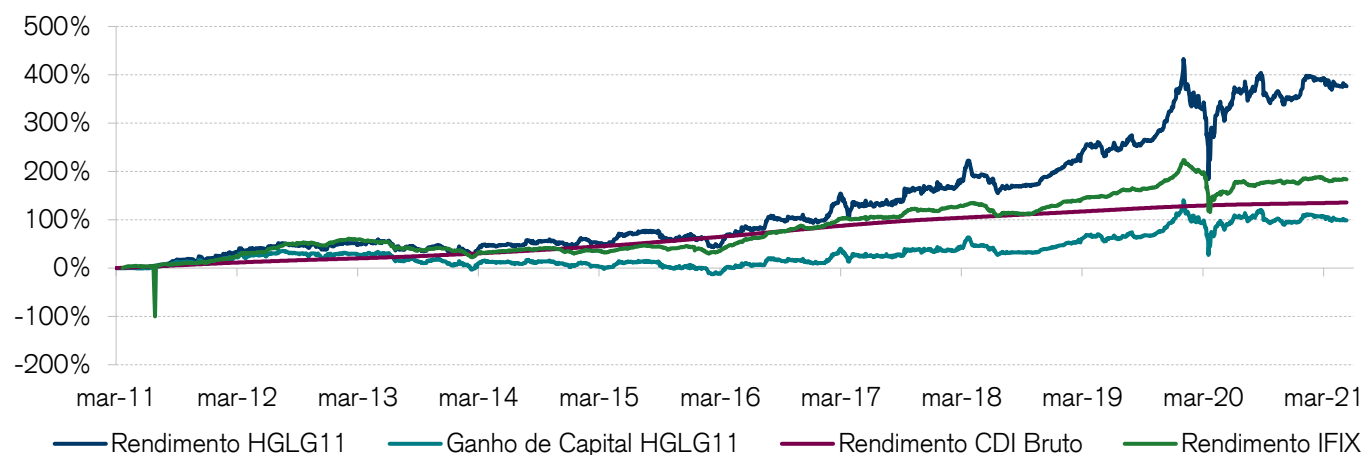
Fontes: CSHG. <sup>3</sup> Considera o número sem as conversões dos recibos HGLG13 e HGLG14, isto é, 18.436.967 cotas.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2021 (Database: 31/08/2021).

## Rentabilidade

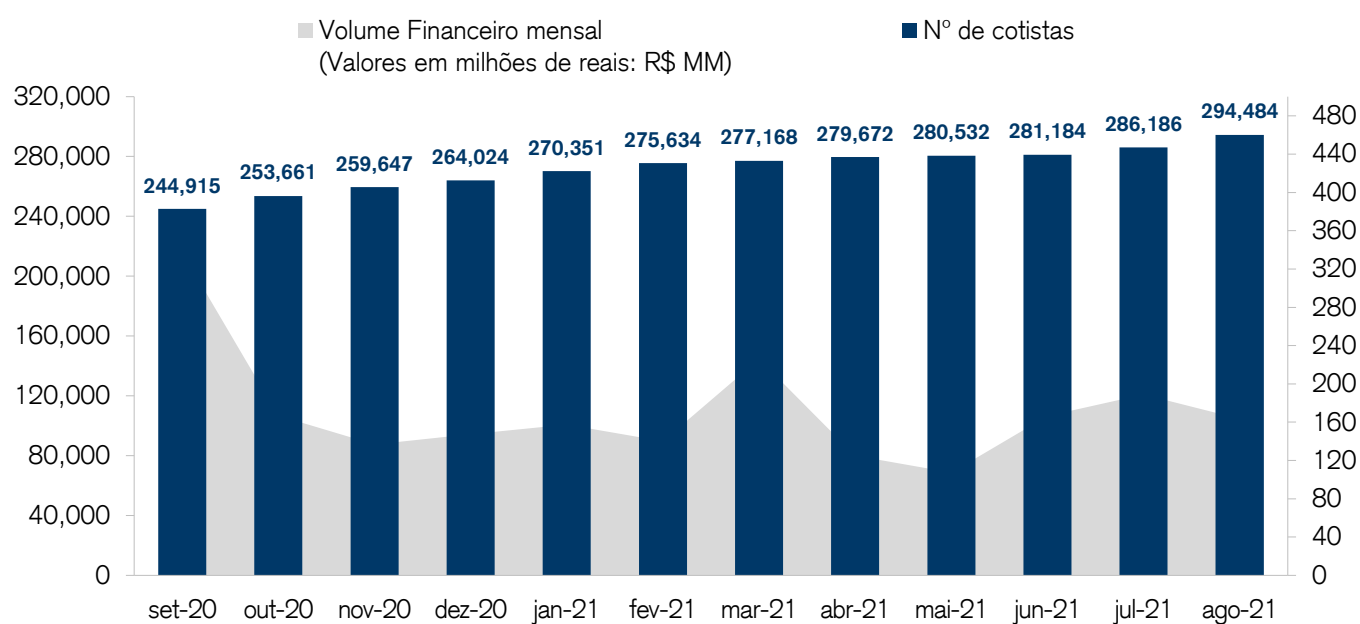
| Tabela de rentabilidade <sup>1</sup> | Agosto | Ano   | 12 Meses | Início |
|--------------------------------------|--------|-------|----------|--------|
| HGLG11 <sup>1</sup>                  | -3,0%  | -3,4% | -2,2%    | 372,1% |
| IFIX                                 | -2,6%  | -4,2% | -1,2%    | *      |
| CDI Bruto                            | 0,4%   | 2,1%  | 2,7%     | 138,8% |



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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------|
| <b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b><br>(Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 163.6 | 1,272.2 | 2,061.1  |
| <b>Giro</b>                                                                          | 4.7%  | 39.4%   | 73.4%    |
| <b>Presença em pregões</b>                                                           | 100%  | 100%    | 100%     |



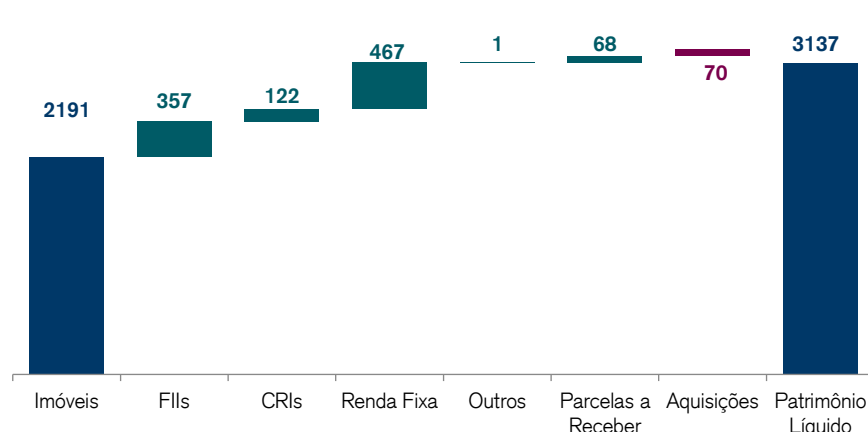
Fontes: Economatica e CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2021 (Database: 31/08/2021).



## Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>Imóveis</b>                | <b>2.191</b>  |
| FII's                         | 357           |
| CRIs                          | 122           |
| Renda Fixa                    | 467           |
| Outros                        | 1             |
| Parcelas a Receber            | 68            |
| Aquisições                    | (70)          |
| <b>Patrimônio Líquido</b>     | <b>3.137</b>  |
| Quantidade de Cotas (n°)      | 21.313.413    |
| <b>Cota patrimonial (R\$)</b> | <b>147,17</b> |

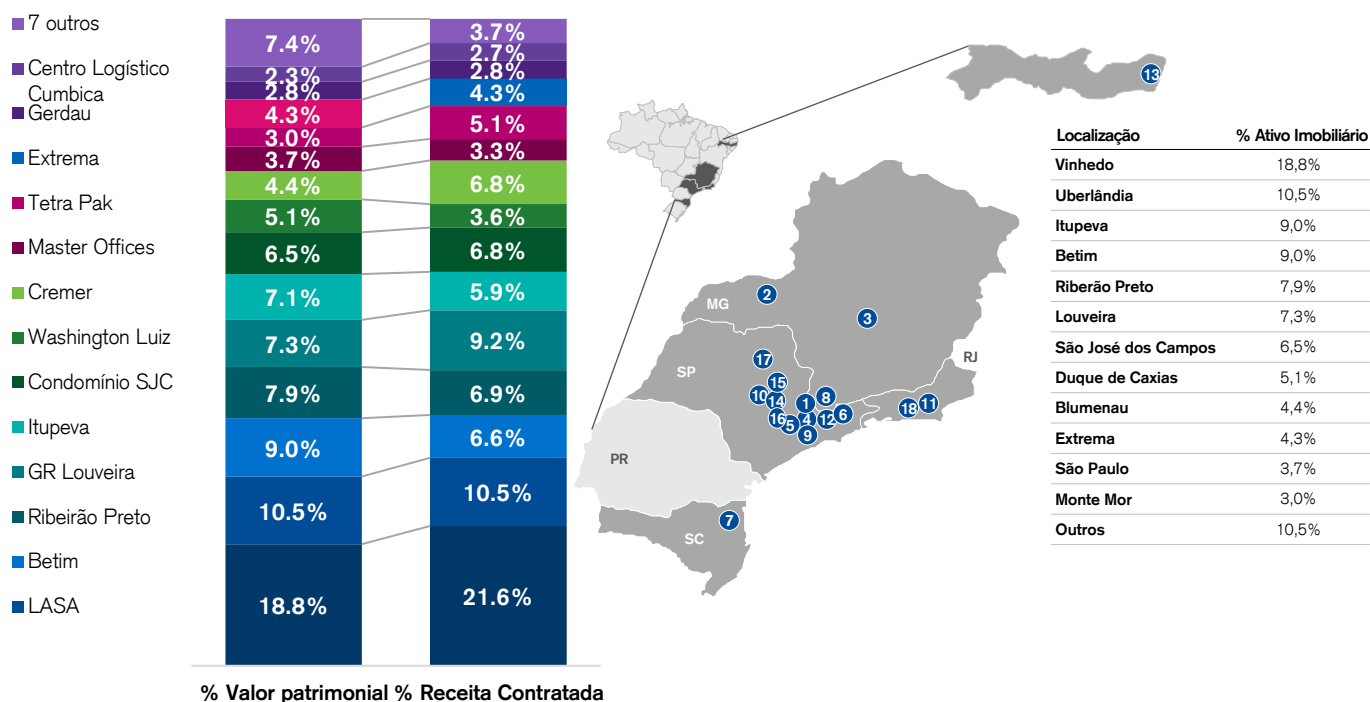
Fonte: CSHG.

### Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

| Prazo              | Classificação      | Descrição                                  | Valor (R\$ milhões) | Fato Relevante |
|--------------------|--------------------|--------------------------------------------|---------------------|----------------|
| Até 6 meses        | Aquisições         | Parcela Imóvel Extrema                     | (16,8)              | (link)         |
|                    | 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 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                      | 16,4                | (link)         |
|                    | Aquisições         | CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias  | (46,4)              | (link)         |
|                    | Parcela a receber  | Multa WBM Betim                            | 26,2*               | (link)         |

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

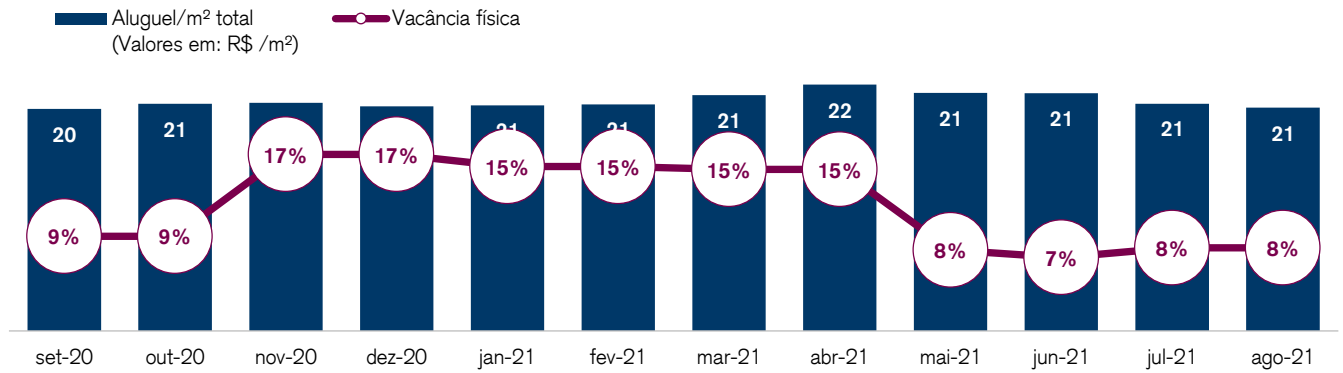
### Ativos Imobiliários



Outros¹: Refere-se a imóveis que representam percentual inferior a 3% do Total do Valor dos Ativos.

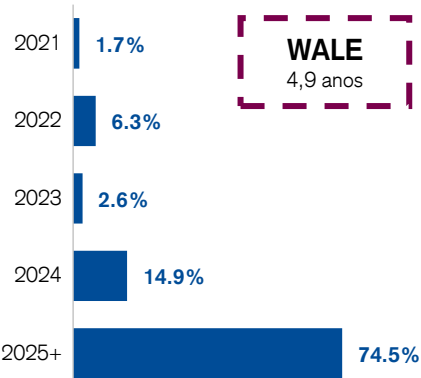
Fontes: CSHG.

## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



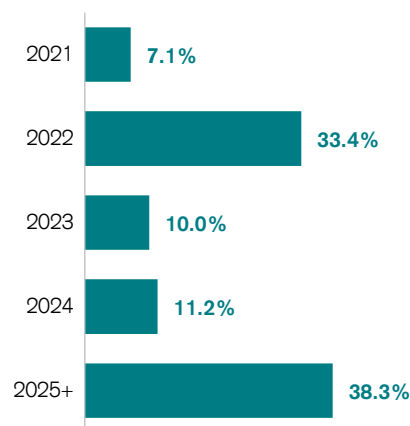
Fontes: CSHG.

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



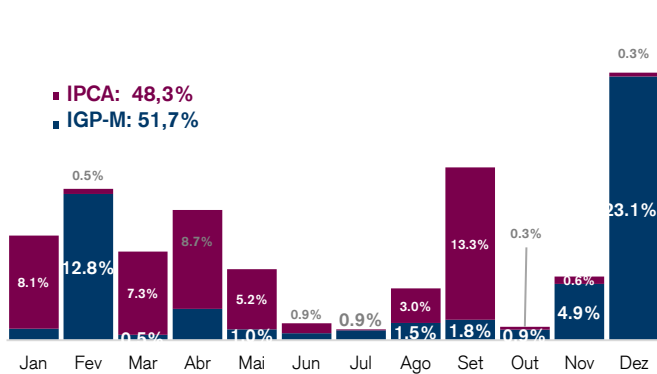
Fonte: CSHG.

## Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



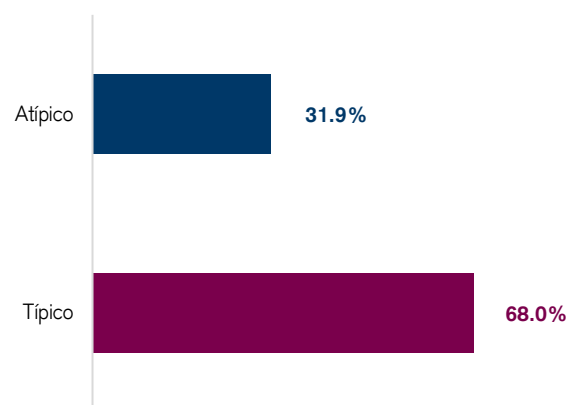
Fonte: CSHG.

## Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



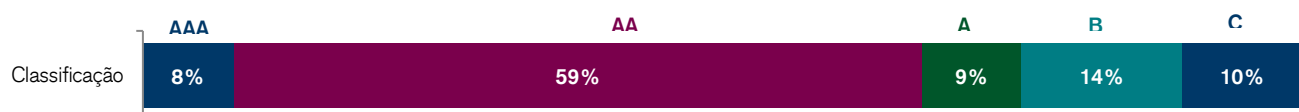
Fonte: CSHG.

## Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

## Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

## Principais Eventos

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>23/06/2021</b> ( <a href="#">link</a> ) | <b>Assinatura de CVC para Aquisição de Imóvel Logístico</b><br><br>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.                                                                                                                                        |
| <b>14/07/2021</b> ( <a href="#">link</a> ) | <b>Aquisição de Terreno por SPE detida pelo Fundo</b><br><br>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.              |
| <b>22/07/2021</b> ( <a href="#">link</a> ) | <b>Data Base para Exercício do Direito de Preferência – 7ª Emissão</b><br><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>23/07/2021</b> ( <a href="#">link</a> ) | <b>Conclusão de Aquisição de Sociedades de Propósito Específico</b><br><br>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.                                                                                                                                                               |
| <b>04/08/2021</b> ( <a href="#">link</a> ) | <b>Solicitação de aprovação pelo CADE de aquisição de SPE</b><br><br>O Fundo submeteu para aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE uma operação de compra da totalidade das ações de emissão de uma "SPE", que detém 89% de um terreno localizado em Cajamar.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>05/08/2021</b> ( <a href="#">link</a> ) | <b>Aquisição de Terreno por SPE detida pelo Fundo - Itupeva</b><br><br>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 234.284,09 m². O valor total a ser pago pela SPE pela aquisição do Terreno é de R\$ 35.000.000,00. |



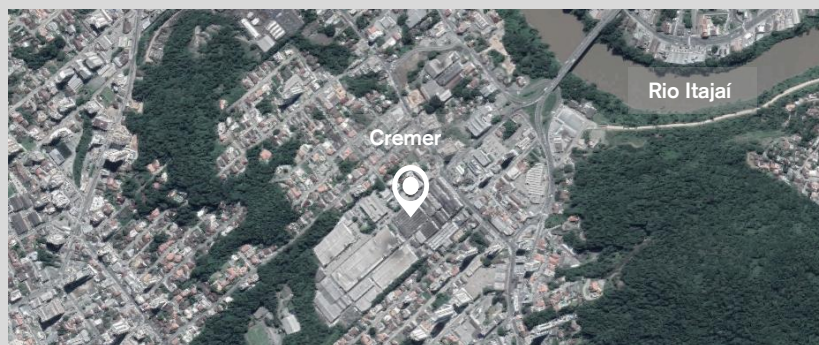
## Imóveis logísticos



### Cremer

Rua Iguaçu, 291  
Blumenau - SC.

ABL: 65.825 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Vacância: 0%  
Nº de locatários: 1  
Classificação: C



### Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1935  
São Paulo - SP.

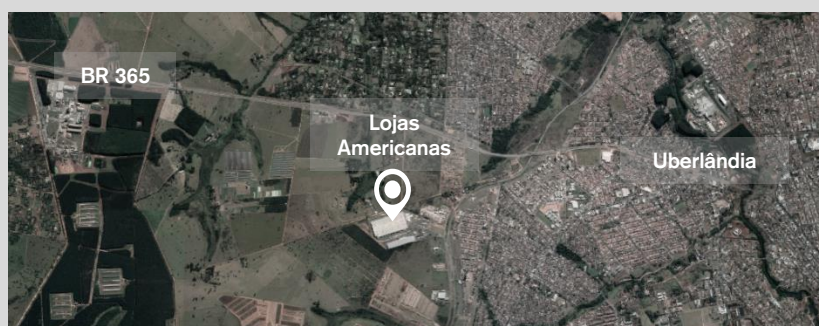
ABL: 14.377 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Vacância: 21%  
Nº de locatários: 12  
Classificação: B



### Lojas Americanas

BR 497, Km 1480  
Uberlândia - MG.

ABL: 89.187 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Vacância: 0%  
Nº de locatários: 1  
Classificação: AA






**Ed. Safira - CEA**

Avenida Tégula, 888  
Atibaia - SP.

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>ABL:</b>              | 7.747 m <sup>2</sup> |
| <b>Participação:</b>     | 100%                 |
| <b>Vacância:</b>         | 100%                 |
| <b>Nº de locatários:</b> | 0                    |
| <b>Classificação:</b>    | B                    |


**Brascabos Rio Claro**

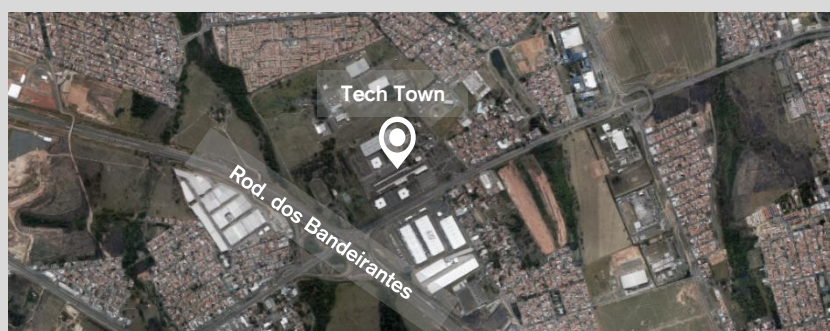
Av. Brasil, 3464  
Rio Claro - SP.

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>ABL:</b>              | 11.492 m <sup>2</sup> |
| <b>Participação:</b>     | 100%                  |
| <b>Vacância:</b>         | 0%                    |
| <b>Nº de locatários:</b> | 1                     |
| <b>Classificação:</b>    | C                     |


**Tech Town**

Rodovia SP 101, Km 09  
Hortolândia - SP.

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>ABL:</b>              | 7.885 m <sup>2</sup> |
| <b>Participação:</b>     | 90%                  |
| <b>Vacância:</b>         | 85%                  |
| <b>Nº de locatários:</b> | 2                    |
| <b>Classificação:</b>    | B e C                |



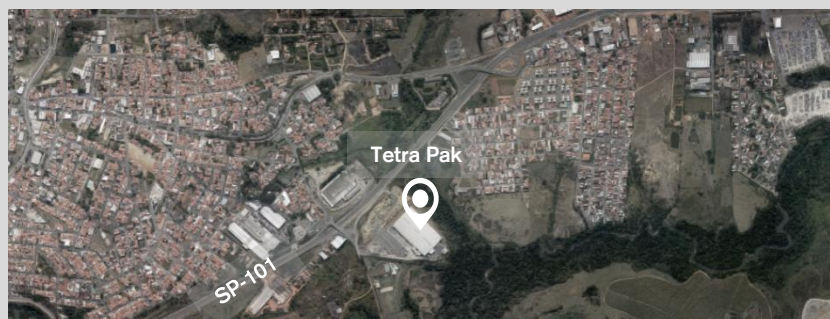




### Tetra Pak

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

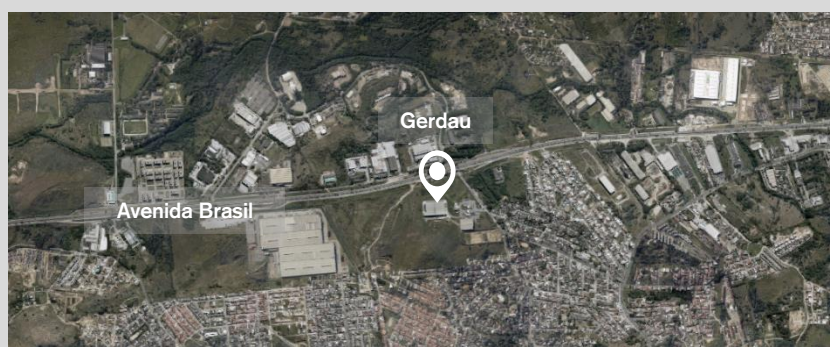
**ABL:** 24.696 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Vacância:** 0%  
**Nº de locatários:** 1  
**Classificação:** AA



### Gerdau

Estrada do Pedregoso, 900  
Campo Grande - RJ.

**ABL:** 16.532 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Vacância:** 0%  
**Nº de locatários:** 1  
**Classificação:** B



### Centro Logístico Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1062  
Guarulhos - SP.

**ABL:** 18.286 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Vacância:** 0%  
**Nº de locatários:** 1  
**Classificação:** AA







### Condomínio SJC

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

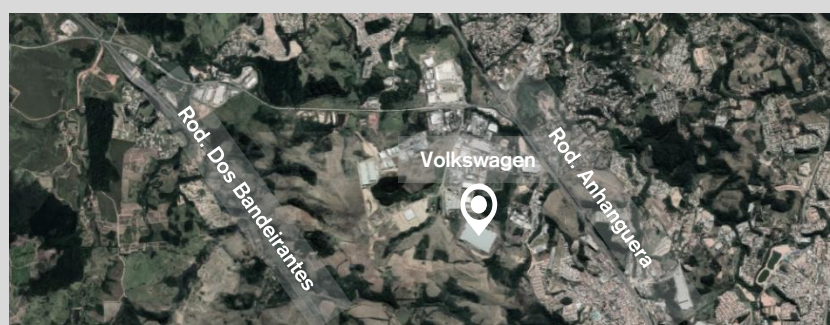
**ABL:** 69.466 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Vacância:** 27%  
**Nº de locatários:** 9  
**Classificação:** B



### Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº  
Vinhedo - SP.

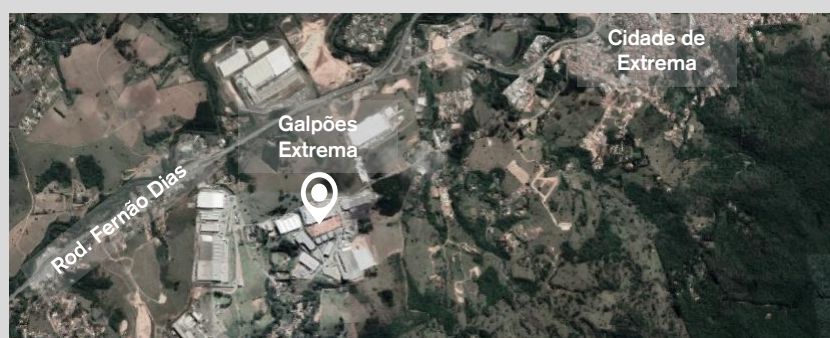
**ABL:** 132.353 m<sup>2</sup>  
**Participação:** 100%  
**Vacância:** 0%  
**Nº de locatários:** 1  
**Classificação:** AA



### Galpões Extrema

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

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







### HGLG Itupeva I

Estrada Joaquim Bueno Neto,  
9835

Itupeva - SP.

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ABL:              | 59.585 m <sup>2</sup> |
| Participação:     | 100%                  |
| Vacância:         | 16%                   |
| Nº de locatários: | 3                     |
| Classificação:    | AA                    |



### HGLG Betim

Avenida Parque B, 347

Betim - MG.

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ABL:              | 62.587 m <sup>2</sup> |
| Participação:     | 100%                  |
| Vacância:         | 0%                    |
| Nº de locatários: | 1                     |
| Classificação:    | AAA                   |



### HGLG Louveira

Rua Atílio Biscuola, 1831

Louveira - SP.

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ABL:              | 55.202 m <sup>2</sup> |
| Participação:     | 90%                   |
| Vacância:         | 4%                    |
| Nº de locatários: | 3                     |
| Classificação:    | AA                    |



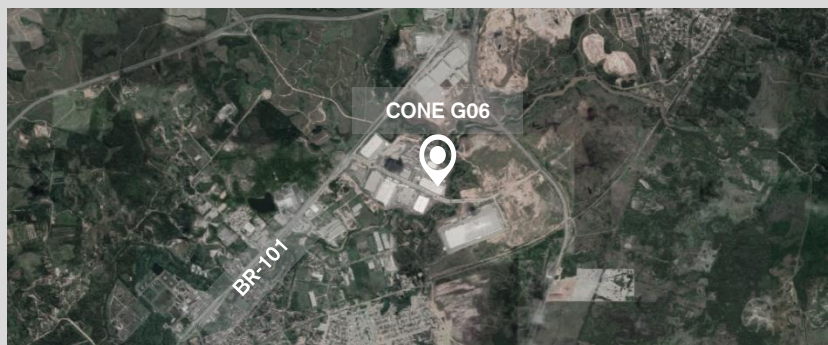




### CONE G06

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

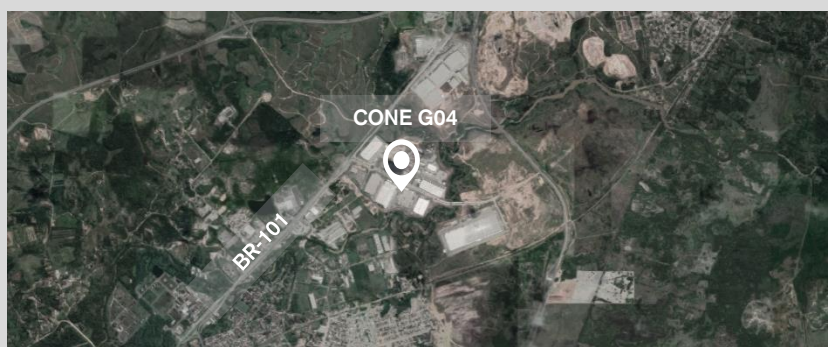
ABL: 21.551 m<sup>2</sup>  
Participação: 73%  
Vacância: 0%  
Nº de locatários: 7  
Classificação: AA



### CONE G04

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

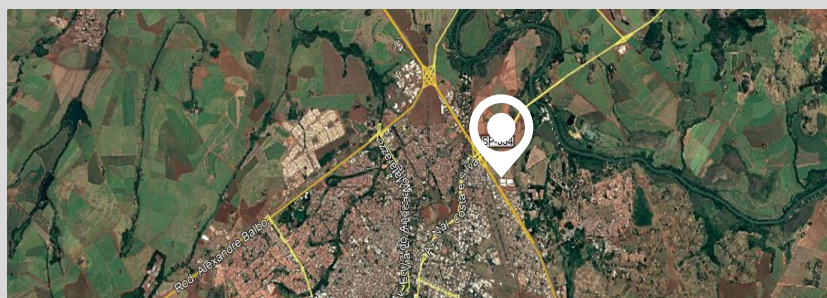
ABL futura: 18.471 m<sup>2</sup>  
Participação: 30%  
Terreno: 59.672 m<sup>2</sup>  
Custo estimado: R\$ 2.693/m<sup>2</sup>



### HGLG Ribeirão Preto

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

ABL: 59.875 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Vacância: 0%  
Nº de locatários: 7  
Classificação: AA



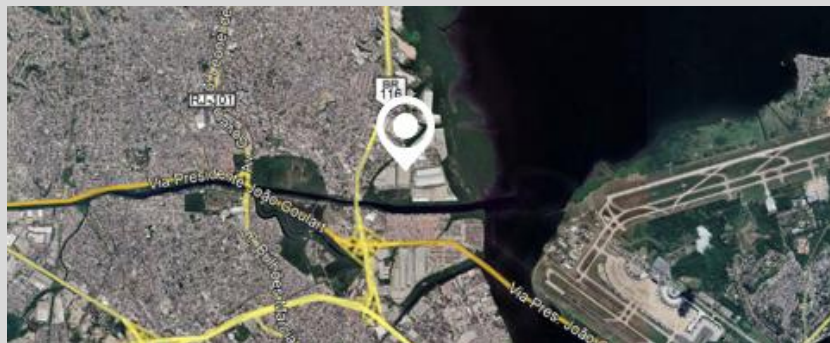




### HGLG Washington Luiz

Avenida SN 1, 280  
Cidade de Duque de Caxias - RJ.

ABL: 48.042 m<sup>2</sup>  
Participação: 100%  
Vacância: 31%  
Nº de locatários: 3  
Classificação: A



## Deliberações das assembleias do mês

| Data da Assembleia | Ativo  | Matéria | Voto Proferido | Resultado da Matéria |
|--------------------|--------|---------|----------------|----------------------|
| Agosto 2021        | HLOG11 | (i)     | Abster         | Aprovar              |
|                    |        | (ii)    | Abster         | Aprovar              |
| Agosto 2021        | GTLG11 | (i)     | Aprovar        | Aprovar              |
|                    |        | (ii)    | Aprovar        | Aprovar              |
| Agosto 2021        | MGCR11 | (i)     | Abster         | Aprovar              |
|                    |        | (ii)    | Abster         | Aprovar              |
|                    |        | (iii)   | Abster         | 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\$ 2.699.524.069,01

**Quantidade de Cotas:** 21.313.413,00 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

7 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

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

### Seção: Comentário da Gestão

|                 |                                                                                                                                      |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cap Rate</b> | Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição. |
| <b>Pro-rata</b> | Proporcional ou rateado.                                                                                                             |

### Seção: Composição do Resultado

|                                             |                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Receita de Locação</b>                   | Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.                                        |
| <b>Rendimento Mobiliário</b>                | Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.                                                     |
| <b>Ganhos de Capital Bruto</b>              | Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.                                                                 |
| <b>Despesas Imobiliárias</b>                | Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.                                                         |
| <b>Despesas Operacionais</b>                | 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. |
| <b>Resultado</b>                            | Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.                                                                                                                                      |
| <b>Saldo de resultado acumulado</b>         | Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.                                                                                |
| <b>Receita Contratada</b>                   | É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.                                                                                                                               |
| <b>Vacância</b>                             | Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)                                                                                                                                          |
| <b>Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros</b> | 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

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

## Seção: Carteira

|                             |                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FII</b>                  | Fundo de Investimento Imobiliário.                                                                                                  |
| <b>CRI</b>                  | Certificado de Recebível Imobiliário.                                                                                               |
| <b>WALE</b>                 | Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.                                                                   |
| <b>Aluguel médio mensal</b> | É a média da receita contratada por área bruta locável                                                                              |
| <b>Renda Fixa</b>           | 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](mailto: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.