

# CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo” ou “CSHG Logística FII”)

## Tese de Investimento – HGLG Meli

CNPJ nº 11.728.688/0001-47  
30 de setembro de 2022

CREDIT SUISSE 



# Agenda

1. Tese de Investimento
2. Aspectos da Transação
3. Imóvel

# Agenda

## 1. Tese de Investimento





# Tese de Investimento

## HGLG Meli

Esta apresentação é um material complementar sobre a aquisição do galpão logístico locado para o Mercado Livre, negociado pelo Fundo, conforme já divulgado em Fatos Relevantes de 26 de julho de 2022 ([link](#)), 1 de setembro de 2022 ([link](#)) e 28 de setembro de 2022 ([link](#)) e tem como objetivo resumir os aspectos quantitativos e qualitativos do investimento.

Em resumo, o galpão está locado na cidade de Betim – MG, com 95.730 m<sup>2</sup> de área bruta locável (“ABL”) <sup>1</sup> e 234.471 m<sup>2</sup> de área de terreno. O ativo se enquadra na tese de investimentos do Fundo: (i) excelente qualidade técnica do ativo; (ii) operação relevante para o locatário e (iii) aquisição em linha ou abaixo do custo de reposição.



# Agenda

## 2. Aspectos da Transação

# Aspectos da Transação

## Forma de pagamento

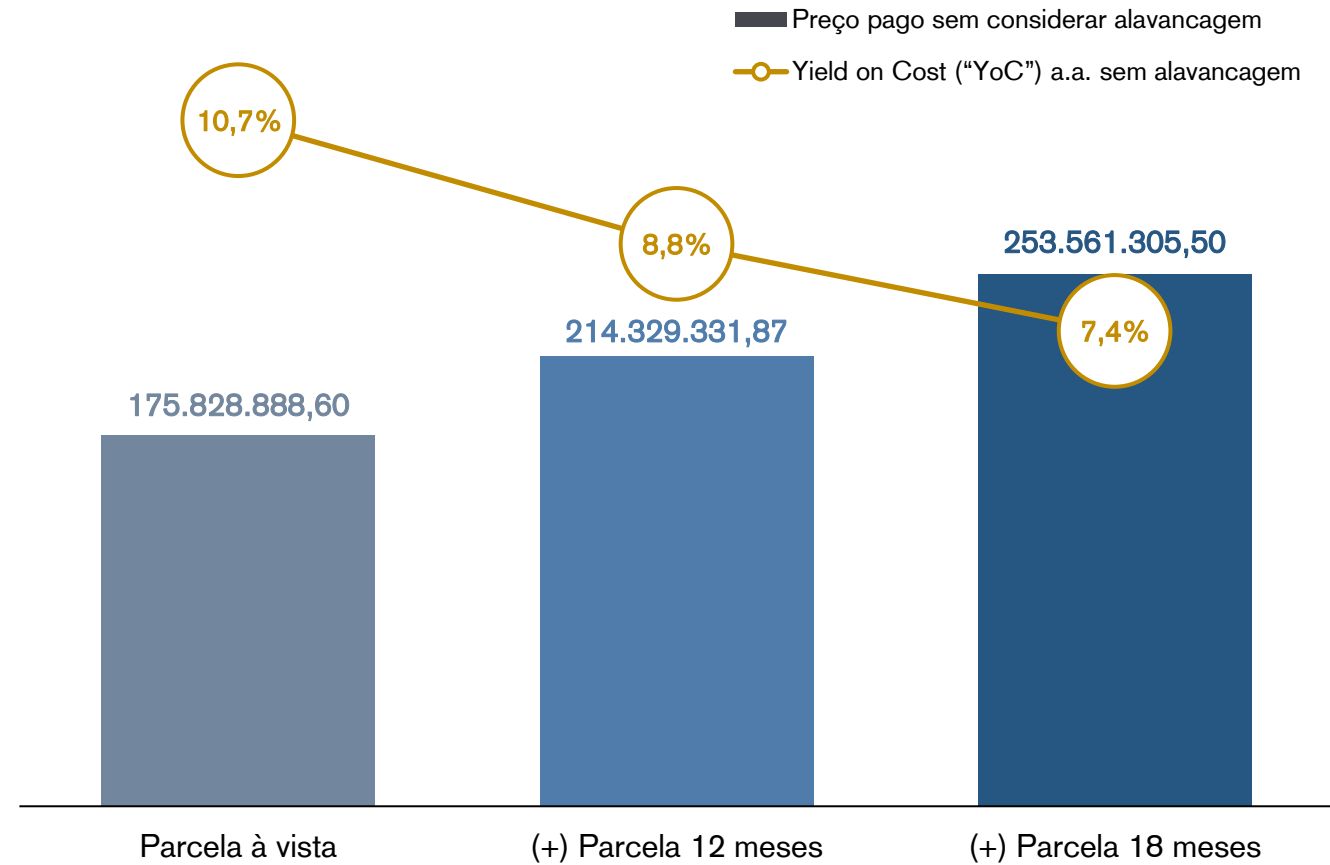
A compra do galpão logístico totaliza o valor de R\$ 253.561.305,50. O pagamento seguirá da seguinte forma:

**i. Parcela à Vista:** o valor de R\$ 175.828.888,60 pago em 28 de setembro de 2022, sendo que R\$ 122.872.829,92 oriundo do saldo líquido das Operações de Securitização e R\$ 52.956.058,68 pagos pelo Fundo com recursos próprios.

**ii. Parcela 12 meses:** o valor de R\$ 38.500.443,27 pagos em até 12 meses a partir de 28 de setembro de 2022. Caso haja variação maior ou menor no índice do IPCA, previsto em 5,26% (cinco inteiros e vinte e seis centésimos por cento) no período, haverá um ajuste correspondente na parcela para que esta represente o IPCA no período entre a Escritura e o pagamento;

**iii. Parcela 18 meses:** R\$ 39.231.973,64 pagos em até 18 meses, contados a partir de 28 de setembro de 2022. Caso haja variação maior ou menor no índice do IPCA, previsto em 7,16% (sete inteiros e dezesseis centésimos por cento) no período, haverá um ajuste correspondente na parcela para que esta represente o IPCA no período entre a Escritura e o pagamento.

**Evolução do preço pago (em R\$) e  $YoC^1$  da operação sem considerar as Operações de Securitização, expresso em % a.a.**



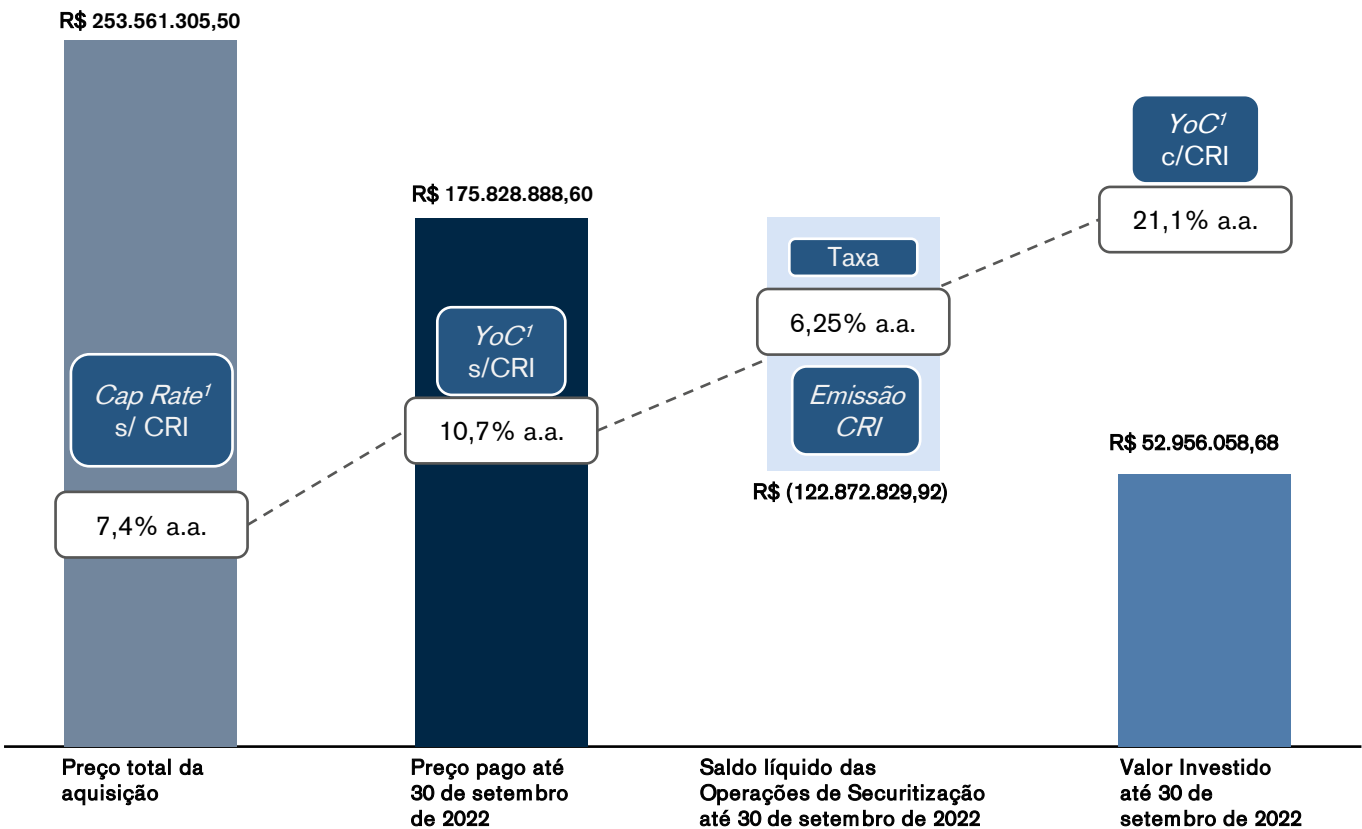
# Aspectos da Transação

## CRIs da operação

As emissões das Operações de Securitização, que somam R\$ 125.373.000,00 (considerando custos), integralizados em sua totalidade, tem valor de R\$ 122.872.829,92 com prazo de 10 anos, taxa de juros de 6,25% ao ano, atualização monetária pelo IPCA e juros mensais. A 48ª Emissão possui amortização mensal a partir do 7º mês e a 64ª Emissão desde o início.

| Itens                 | CRI 48ª Emissão                                                    | CRI 64ª Emissão                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Valor global da Série | R\$ 61.677.000,00                                                  | R\$ 63.696.000,00                                                  |
| Juros remuneratórios  | 6,25% ao ano                                                       | 6,25% ao ano                                                       |
| Atualização monetária | IPCA¹/IBGE anualmente                                              | IPCA¹/IBGE anualmente                                              |
| Data da emissão       | 01 de setembro de 2022                                             | 01 de setembro de 2022                                             |
| Data de vencimento    | 23 de setembro de 2032                                             | 23 de setembro de 2032                                             |
| Emissão               | 48ª Emissão                                                        | 64ª Emissão                                                        |
| Série                 | Única                                                              | Única                                                              |
| Agente Fiduciário     | OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. |
| Securitizadora        | OPEA SECURITIZADORA S.A                                            | OPEA SECURITIZADORA S.A                                            |
| Amortização           | A partir do 7º mês                                                 | Desde o início                                                     |
| Juros                 | Desde o início                                                     | Desde o início                                                     |

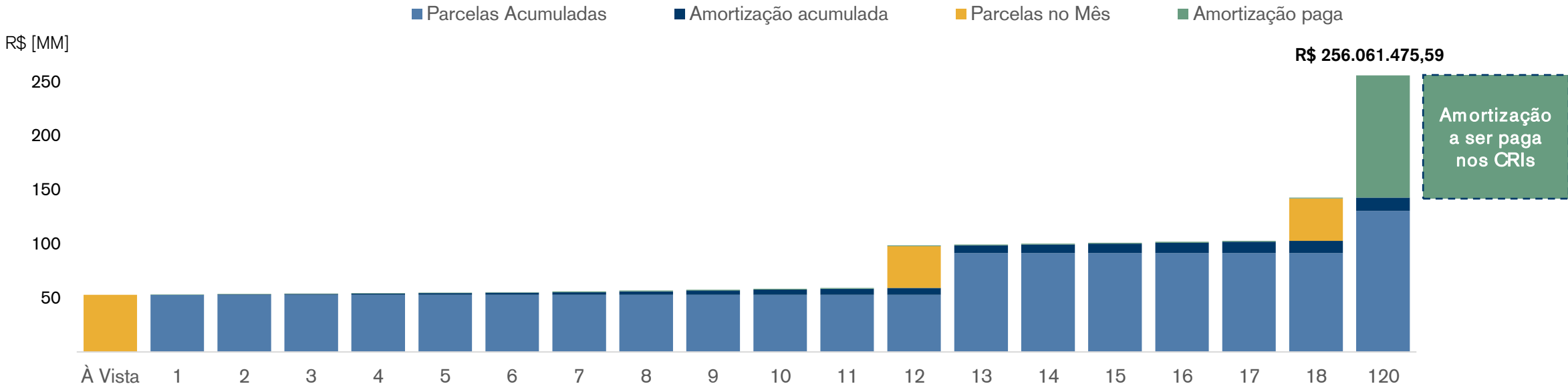
Estrutura de valores (em R\$) e rentabilidade da operação até o 30/09/2022



# Aspectos da Transação

## Estrutura de Capital da Operação

Evolução dos custos totais e YoC<sup>1</sup> da operação (por mês) considerando as Operações de Securitização



| Custos Totais <sup>2</sup><br>(R\$ MM) | 53,3  | 53,7  | 54,1  | 54,5  | 54,9  | 55,3  | 56,1  | 56,9  | 57,7  | 58,5  | 59,3  | 98,7               | 99,5  | 100,3 | 101,2 | 102,0 | 102,8 | 142,9 | 256,1             |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| Receita<br>(R\$ Mil)                   | 936,9 | 938,9 | 940,8 | 942,8 | 944,8 | 946,8 | 948,8 | 952,9 | 956,9 | 961,0 | 965,1 | 1.052              | 1.056 | 1.060 | 1.065 | 1.068 | 1.073 | 1.077 | 1.647             |
| YoC <sup>1</sup>                       | 21,1% | 21,0% | 20,9% | 20,8% | 20,6% | 20,5% | 20,3% | 20,1% | 19,9% | 19,7% | 19,5% | 12,8% <sup>3</sup> | 12,7% | 12,7% | 12,6% | 12,6% | 12,5% | 9,0%  | 7,7% <sup>4</sup> |

Fonte: CSHG, em 30 de setembro de 2022. <sup>1</sup>Termos definidos no Glossário, ao final deste apresentação. Os avisos obrigatórios ("disclaimers") devem ser lidos em conjunto ao material localizados no último slide, em caso de dúvidas consulte à CSHG. <sup>2</sup>Considera os custos das operações de securitização. <sup>3</sup>Aluguel reajustado pelo IPCA do período, pela mesma taxa (5,26%) adotada na correção da parcela do mês. <sup>4</sup>Última coluna considera apenas uma correção pelo IPCA, no 12º mês.



# Agenda

## 3. Imóvel

# Imóvel

## Dados da transação

### Valores, Condições e Locatário

|                    |                                                                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor da aquisição | aprox. R\$ 253.561.305,50 milhões (R\$ 2.648,71/m²)                                              |
| Terreno            | 234.471 m²                                                                                       |
| ABL¹               | 95.730,00 m²                                                                                     |
| Aluguel/m²         | R\$ 16,42                                                                                        |
| Endereço           | Rua da Harmonia – Parque Industrial de Betim, Betim - MG                                         |
| Contrato           | Prazo de 10 anos. <i>Built To Suit</i> ¹ nos primeiros 6 anos (Atípico¹)                         |
| Contrato           | A partir do sexto ano, Típico¹ com multa de 3 vezes o aluguel vigente e aviso prévio de 180 dias |
| Locatário          | Mercado Livre                                                                                    |
| Reajuste           | IPCA¹                                                                                            |





# Imóvel

## Características técnicas

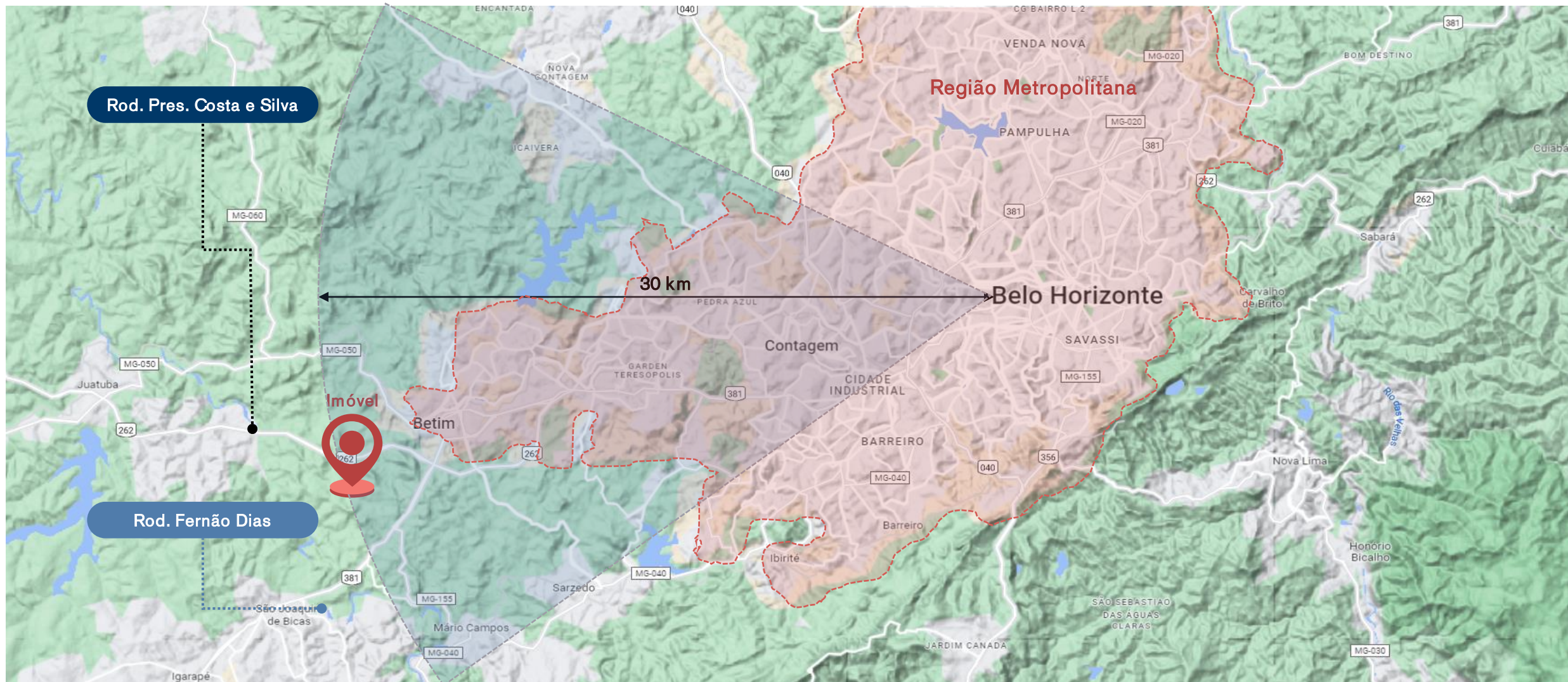
| Itens                          | Características                                                                                                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estrutura                      | Concreto pré-moldado com modulação entre pilares de 22,50x22,50m                                                                 |
| Pisos                          | Concreto armado polido na área de armazenagem e piso cerâmico ou porcelanato nas áreas comuns                                    |
| Capacidade do piso             | 6 ton/m²                                                                                                                         |
| Pé direito¹                    | 12 m                                                                                                                             |
| Sistema construtivo            | Estrutura de concreto com fechamento em alvenaria e telha metálica com painel termo isolante                                     |
| Iluminação                     | Iluminação zenital e LED                                                                                                         |
| Cobertura                      | Cobertura em telha metálica zipada com face-felt na área interna                                                                 |
| Combate à incêndio             | Sistema de combate à incêndio com rede <i>sprinklers</i> ¹                                                                       |
| Sistema de segurança do galpão | Portaria blindada com 05 eclusas cobertas contendo cancelas automáticas e dispositivos de bloqueio de veículos (garras de tigre) |





# Imóvel

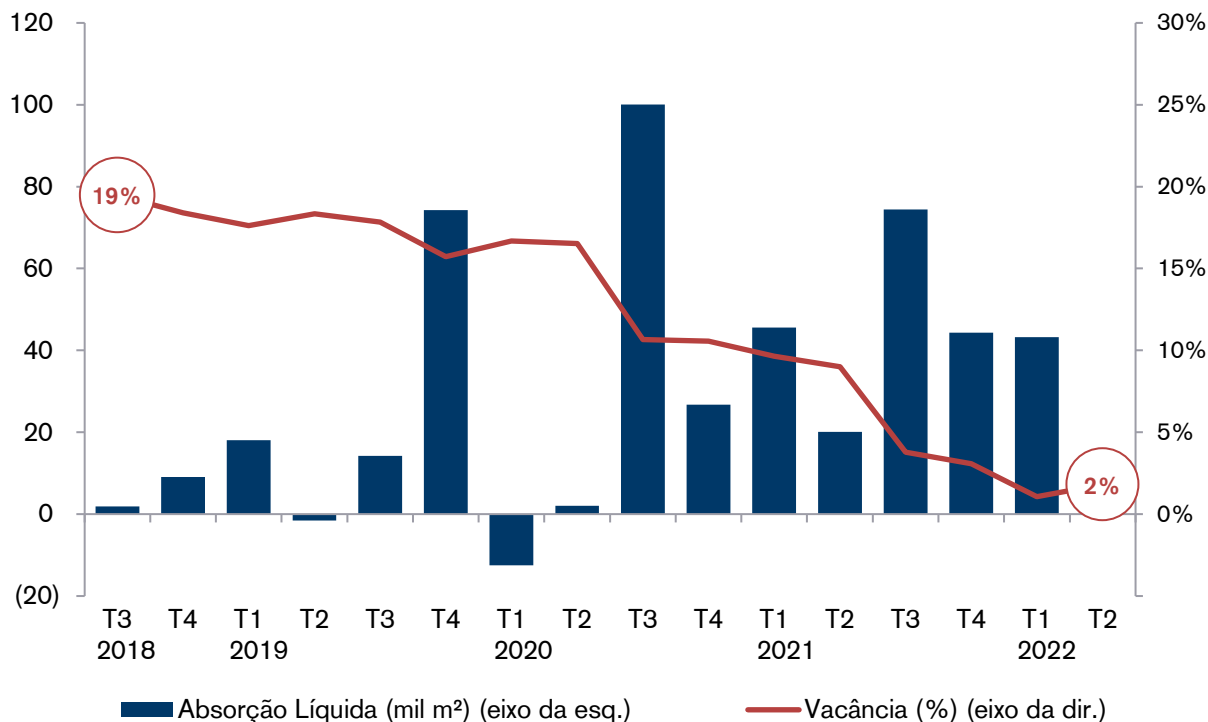
## HGLG Meli - Localização



# Imóvel

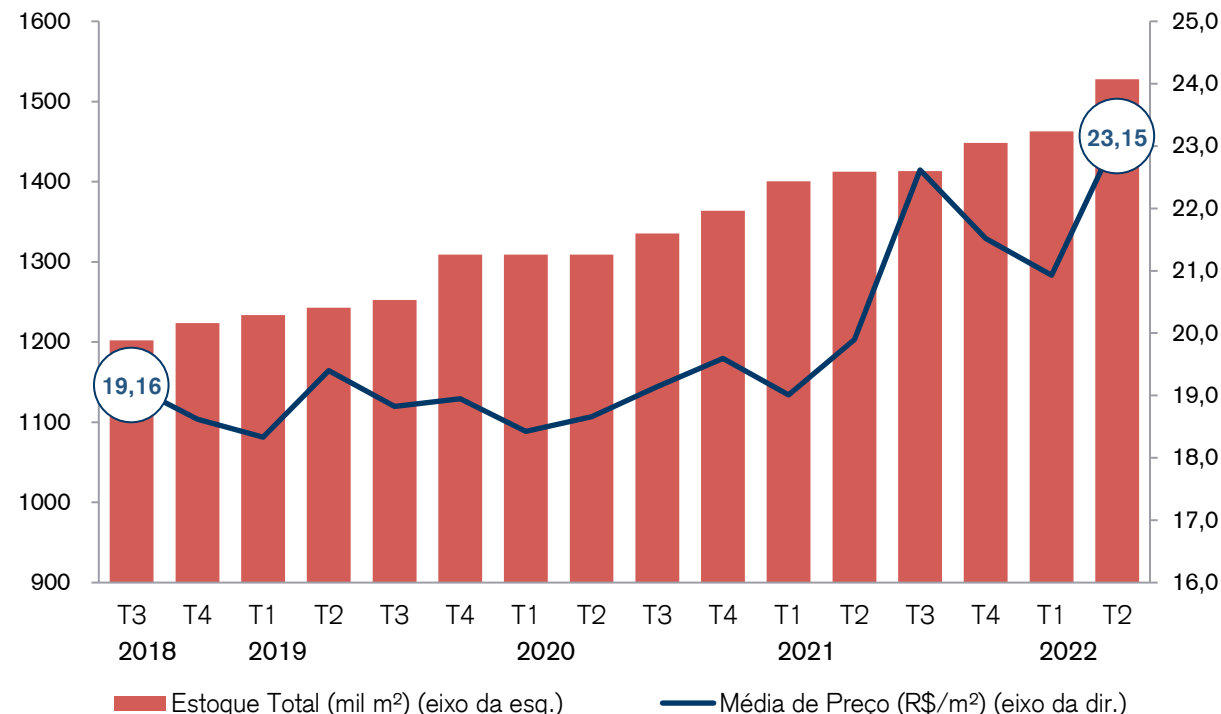
## Região da Grande Belo Horizonte

### Vacância e absorção líquida na Grande Belo Horizonte



Fonte: *Buildings*, 30 de setembro de 2022.

### Estoque e preço pedido de galpões na Grande Belo Horizonte



Fonte: *Buildings*, 30 de setembro de 2022.

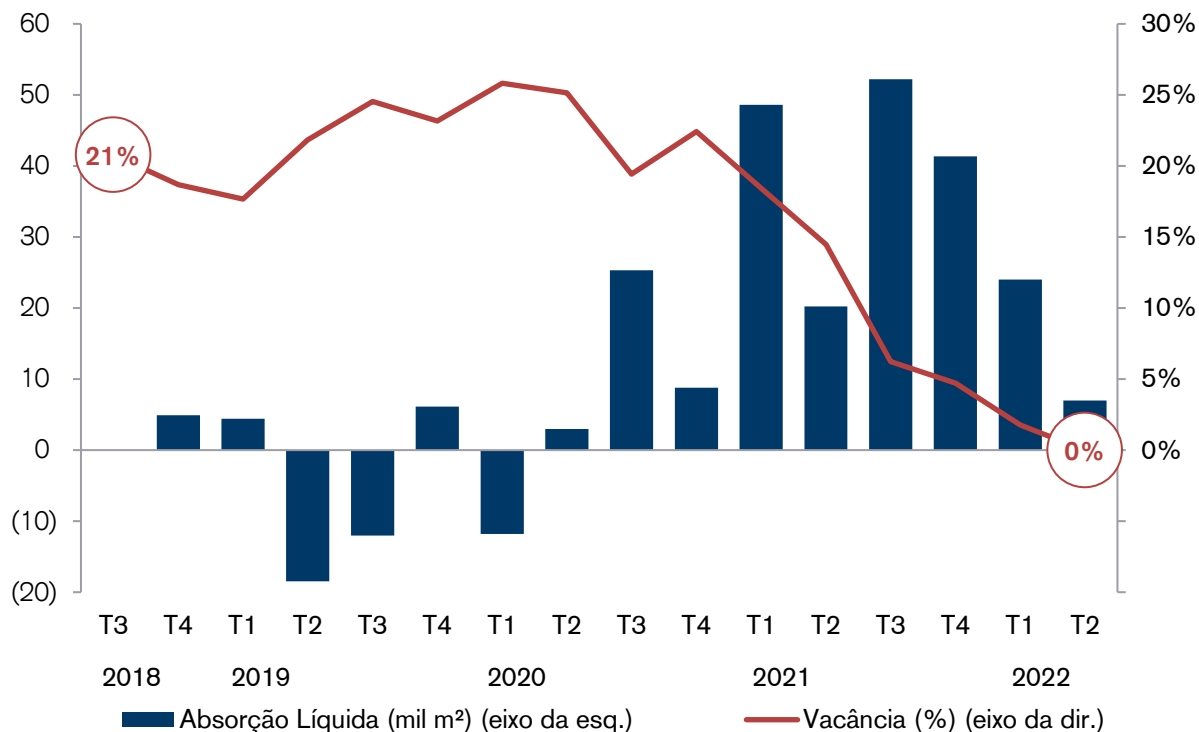
Na Grande Belo Horizonte, o mercado logístico vem demonstrando uma boa performance nos últimos cinco anos. Nota-se a significativa queda na vacância da região, reflexo da absorção líquida acentuada nos últimos oito semestres, influenciando no aumento de 20,8% no preço médio do aluguel pedido.



# Imóvel

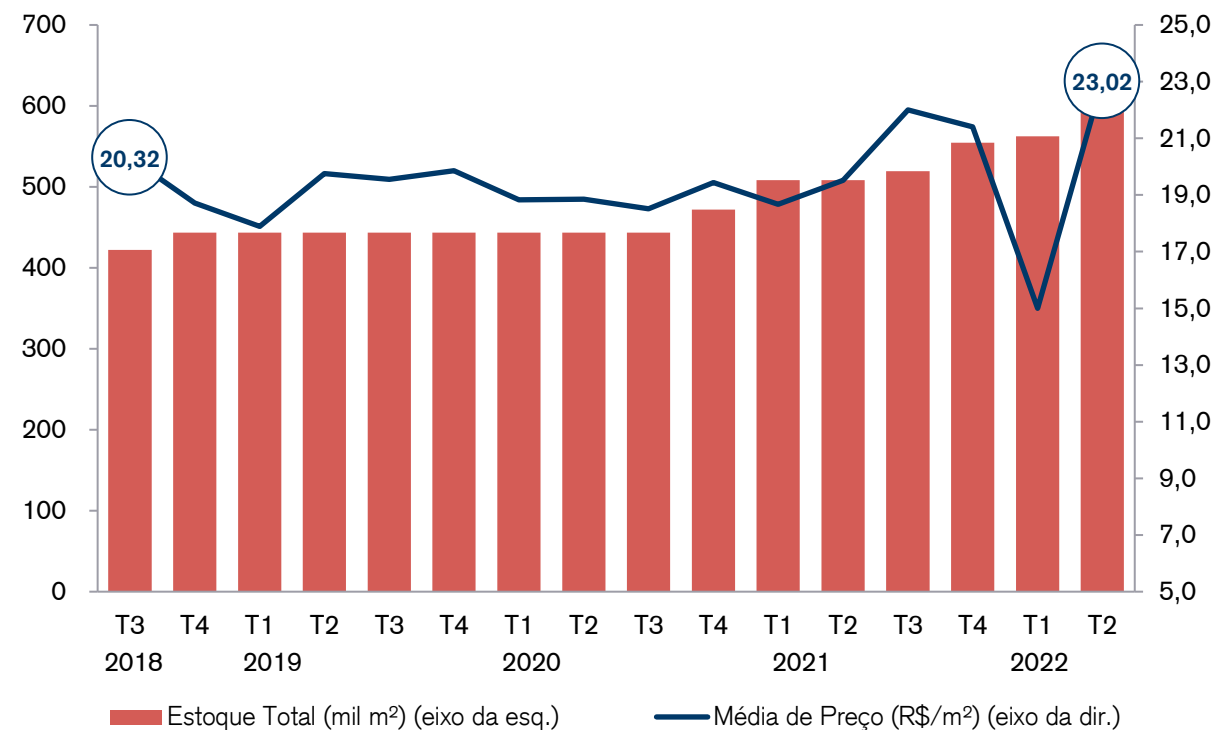
## Região de Betim

### Vacância e absorção líquida em Betim



Fonte: Buildings, 30 de setembro de 2022.

### Estoque e preço pedido de galpões em Betim



Fonte: Buildings, 30 de setembro de 2022.

Em Betim, seguindo em linha com as demais cidades da região, houve uma significativa queda na vacância nos últimos anos, levando-a a patamares próximos de zero. Tal fato, em conjunto com a alta demanda do setor, influenciou no aumento de 13,3% no preço médio do aluguel pedido.

Fonte: CRE Tool, em 30 de setembro de 2022. 1 Termos definidos no Glossário, ao final deste apresentação. Os avisos obrigatórios ("disclaimers") devem ser lidos em conjunto ao material localizados no último slide, em caso de dúvidas consulte à CSHG. As conclusões, opiniões, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Alterações sem aviso prévio.

**ABL:** Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

**Atípico:** Termo utilizado no mercado imobiliário para fazer referência a contratos de locação que sejam baseados no Artigo. 54-A da Lei 8.245/91; tais contratos normalmente contém disposições específicas relacionadas à penalidade pela rescisão antecipada pelo inquilino, bem como renúncia das partes ao direito de ingressar com ação revisional de aluguéis durante o prazo da locação.

**Built To Suit:** Termo utilizado para definir o negócio onde o locador constrói o imóvel sob medida para o locatário.

**Cap Rate:** Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.

**CVC:** Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças

**Escrow:** Trata-se de uma “conta controlada” ou “conta de garantia”.

**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.

**IGPM:** Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

**Típico:** Contratos de locação padrão, geralmente de 5 anos, com possibilidade de revisional e multa de rescisão de 3 a 6 meses de aluguel.

**YoC:** Jargão estrangeiro para índice utilizado para medir o rendimento de dividendos com base no preço original pago pelo investimento.



Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG") poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG.

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.

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.

### Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

[www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br)

[imobiliario.cshg.com.br](mailto:imobiliario.cshg.com.br)

### Atendimento a clientes

[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br)

### Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)

