

HGLG11

CSHG Logística FII

Junho 2023

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

Faça parte do nosso mailing

Cadastre-se

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

CREDIT SUISSE 

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 167,23	R\$ 153,84	R\$ 3,9 bilhões	365.414	R\$ 1,50 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
1 milhão m ²	10,8 %	3.286,88	7,8%	15,4%/8,2% ²

² Considera complementação de renda

1. Comentários do Gestor

No mês de junho de 2023 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 33,8 milhões (R\$ 1,44 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 28,6 milhões (R\$ 1,22 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente pelas receitas advindas de rendimentos mobiliários, conforme disposto na seção “Composição de Resultado”.

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

Cota/Recibo	Distribuição	Pagamento
HGLG11	R\$ 1,50	14 de julho de 2023
HGLG13	R\$ 1,14	14 de julho de 2023
HGLG14	R\$ 0,60	14 de julho de 2023
HGLG15	R\$ 0,12	14 de julho de 2023

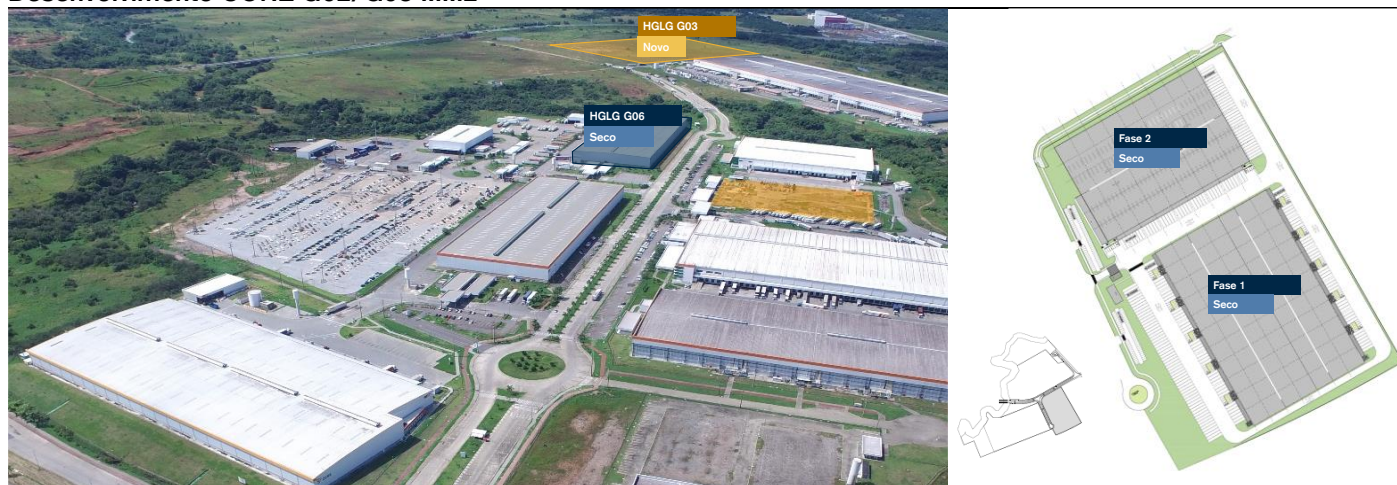
Nesse mês de junho, podemos destacar quatro eventos relevantes para o Fundo:

1.1. Aquisição de Fração de Terreno – MM2

Conforme divulgado em Fato Relevante ([link](#)) em 27 de junho de 2023, o Fundo firmou a Escritura de Compra e Venda (“Escritura”) e outros documentos assessoriais, por meio dos quais adquiriu uma fração ideal do seguinte ativo imobiliário:

- 79,29% do terreno já terraplanado, com projeto aprovado para futura construção de galpões logísticos, integrante de condomínio logístico e industrial denominado Cone Multimodal 02, situado no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR -101 Sul, nº 5205, com área aproximada de 173 mil m² (“Terreno”).

Desenvolvimento CONE G02/G03 MM2



Fonte: CSHG

O valor total dos compromissos financeiros do Fundo para a aquisição da fração ideal do Terreno é de R\$ 32.547.710,27 (“Preço”), sendo que o desembolso do Preço será feito concomitantemente ao avanço das obras de 2 galpões até o término das construções, que ocorrerão em duas fases no local (“Empreendimento”), conforme etapas descritas adiante.

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. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 30/06/2023).

- (i) **A primeira etapa** do Empreendimento envolve a construção de um galpão com aproximadamente 41.000 m² de ABL, cuja execução já foi iniciada. A estimativa de custos a serem arcados pelo Fundo para a construção deste primeiro galpão totaliza aproximadamente R\$ 63.000.000,00, considerando a fração ideal do Fundo no Empreendimento.
- (ii) **A segunda etapa** do projeto envolve a construção de um segundo galpão com aproximadamente 26.500 m² de ABL, com início previsto para após a locação de pelo menos 80% do primeiro galpão. A estimativa de custos a serem arcados pelo Fundo para a construção deste segundo galpão totaliza aproximadamente R\$ 29.100.000,00, considerando a fração ideal do Fundo no Empreendimento.

De forma combinada, quando integralmente executado e concluído, o investimento total do Fundo na compra do Terreno e execução do Empreendimento somará aproximadamente R\$ 124.650.000,00, o que corresponde aproximadamente R\$ 2.325,00 por m² de ABL projetada para locação, já considerando a fração ideal do Fundo no Empreendimento.

Vale ressaltar que cada desenvolvimento do Fundo possui um parceiro imobiliário local com histórico de desenvolvimento nas regiões os quais atuam que também possui mecanismos de remuneração atrelados à performance desta operação. Dessa forma, a Administradora estima que, quando pronto e locado, o investimento terá um *cap rate* aproximado de 11% a.a. e R\$ 2.500 por m² de custo total de investimento.

1.1. Redução da vacância

Conforme descrito no capítulo 2. “Comercial” deste relatório, o Fundo teve uma redução da vacância física de 20,5% para 15,4%, enquanto uma redução da vacância financeira de 11,5% para 8,2%, o qual inclui os valores de multa a receber do **HGLG Betim** como complementação de renda.

1.2. Ação de Execução - Atualização

Conforme divulgado em Fato Relevante ([link](#)) em 29 de junho de 2023, Fato Relevante ([link](#)) em 9 de junho de 2023 e no Relatório Gerencial de maio, o Fundo ajuizou uma ação de execução contra a compradora da sociedade titular do terreno de Extrema – MG que se tornou inadimplente devido ao não pagamento da parcela de R\$ 10 milhões que tinha vencimento em 31 de maio de 2023.

Após o ajuizamento da execução e citação de parte dos responsáveis pelo pagamento, a Administradora tomou conhecimento de que foi deferido pela juíza responsável pela condução da ação um pedido de parcelamento da dívida executada feito pelos executados, mediante o depósito judicial de 30% do valor da dívida, acrescido de honorários de sucumbência, multa e juros, correspondente a R\$ 3.443.761,16 e compromisso de pagamento do restante da dívida em 6 parcelas mensais, acrescidas de juros legais e correção, sob pena de pagamento de multa, vencimento antecipado e outras cominações legais. Com o deferimento, o Fundo fará o levantamento do depósito judicial com a maior brevidade possível, sendo a parcela do Fundo já disponível para levantamento estimada em R\$ 3.133.486,18.

Sem considerar os juros legais e correção a serem incorridos, o lucro em regime de caixa a ser apurado quando recebidos todos os valores objeto da execução é estimado em R\$ 5.231.391,04, sendo que apuraremos o lucro em regime de caixa a cada recebimento.

A Administradora esclarece, por fim, que continuará tomando todas as medidas cabíveis e necessárias para levantar os valores depositados e cobrar os ainda não pagos, visando a proteção dos interesses do Fundo e de seus cotistas, em linha com seus deveres fiduciários.

1.3. Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional da 9ª Emissão de Cotas

Conforme divulgado em Comunicado ao Mercado ([link](#)) em 16 de junho de 2023, houve o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, que contou com a subscrição de 3.270.303 cotas, no valor total de R\$ 498.721.207,50, excluídos os valores referentes ao custo unitário de distribuição.

Foram subscritas e integralizadas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, um total de 6.296.094 cotas, no valor total de R\$ 960.154.335,00, líquido do custo unitário de distribuição, e ao montante total de R\$ 980.301.835,80, considerando o Custo Unitário de Distribuição.

2. Comercial

No mês de junho tivemos uma redução da vacância do Fundo por conta da locação do **HGLG Betim** para a empresa Shopee, do **HGLG Itupeva – G200** e expansão da EFIX no **HGLG São José dos Campos**, com isso a vacância física encerrou o período em 15,4% e a vacância financeira em 8,2%.

É com grande satisfação que informamos a assinatura da primeira locação no **HGLG Itupeva – G200**, que já vinha sendo antecipada nos relatórios anteriores e levou alguns meses para ser concluída dada a complexidade da operação. Os 45.000 m², equivalentes à metade do galpão, serão ocupados pela **Mercedes-Benz** que armazenará e distribuirá peças para a divisão de ônibus e caminhões da montadora. Por conta do tamanho do projeto, o prazo entre o acordo comercial e a assinatura se estendeu pela mudança estrutural no conceito operacional da empresa, que está terceirizando a gestão logística que agora será feita por uma empresa de mercado (também multinacional) e mudando de cidade, vindo de Campinas-SP. O contrato firmado tem duração de 10 anos, valor nominal de R\$ 20,00/m², desconto de R\$ 1,00/m² no primeiro ano e 3 meses de carência. Além disso, o Fundo fará um investimento em adequações estruturais de aproximadamente R\$ 8,5 milhões e que serão remunerados durante todo o contrato a 7,6% ao ano corrigidos por IPCA (acréscimo de aproximadamente R\$ 2,20/m² mensais, a depender do valor final investido) e somarão na multa rescisória, fortalecendo ainda mais o contrato.

Ainda, estamos em discussão de contrato para a locação da área remanescente vaga no **HGLG Itupeva – G200**, sendo 4 módulos para uma empresa e 2 módulos para outra e nossa expectativa é de assinar os contratos até agosto, zerando a disponibilidade no **G200**. No **HGLG Itupeva - G100** assinamos uma locação temporária com a **Bosch** que ocupará metade de um módulo por 30 dias, e também temos algumas negociações em andamento. Por fim, já estamos trabalhando com potenciais ocupantes dos galpões **G300** e **G400** que devemos iniciar as obras em breve, que adicionarão ao portfólio 70.000 m² e 50.000 m² respectivamente, finalizando o desenvolvimento do parque.

Neste mês recebemos a notificação da intenção de não renovação de contrato pela **Renovigi** no **HGLG Louveira**, que ocupa 9 mil metros quadrados em 4 módulos e cujo contrato vence em janeiro de 2024. A **Vetnil**, ocupante de um módulo no mesmo ativo, também deve sair ao final do contrato em janeiro para ocupar um galpão próprio e, somando-se o único módulo vago atualmente, teremos a totalidade do **G200** do **HGLG Louveira** disponível, com 14 mil metros quadrados. Já há uma negociação em andamento com um interessado em ocupar toda esta área, além de outras conversas com ocupantes menores, e nas próximas semanas devemos tomar a decisão estratégica de ocupação única ou fracionada, a depender da dinâmica comercial.

No **HGLG São José dos Campos**, assinamos a expansão da EFIX que ocupava 546m² e aumentou para aproximadamente 1.300m². Além disso, estamos em fase de minuta contratual da locação de mais 2.765m² para uma indústria multinacional ligada ao setor automotivo, sendo que o negócio está evoluindo bem e tem levado mais tempo do que o usual pela necessidade de aprovação na matriz.

Adicionalmente, recebemos a comunicação de rescisão antecipada pela **BAT – Souza Cruz** de um módulo (1.800m²) no **HGLG Ribeirão Preto**, com expectativa de saída ao final de agosto. Já estamos ofertando o espaço no mercado com valor de locação pedido de R\$ 26,00/m², defendido pela baixa disponibilidade de galpões na região e alta procura, que inclusive embasaram os valores das novas locações e revisionais do ano passado.

No **Parque Torino** estamos em tratativas avançadas com a Sequoia para o pagamento das verbas rescisórias dos módulos do G1 que já foi desocupado, sendo que as negociações estão caminhando para um pagamento parcelado até dezembro/23. Assim que a negociação for concluída, e os termos assinados, reportaremos mais detalhes através do relatório gerencial subsequente.

Recebemos a notificação de rescisão antecipada da **Gel**, locatária de aproximadamente 2.800m² do **Cone G06**. O contrato prevê um aviso prévio de 60 dias e multa rescisória que será integralmente paga no momento da desocupação. Em paralelo, já temos visitas e propostas para locação dos espaços vagos, incluindo os que serão devolvidos pela Gel. Por fim, também no condomínio de Recife, estamos em fase de desenvolvimento do galpão denominado G03, com aproximadamente 40 mil m² de área locável. O G03 já está sendo comercializado e inclusive já recebemos algumas propostas de pré-locação.

3. Técnico

No mês de junho foi dado continuidade às obras e manutenções que já estavam mapeadas pelo time técnico. Foram finalizadas as intervenções elétricas no **HGLG Betim** para viabilização da operação de condomínio multiusuário, ficando pendentes ainda as adequações de incêndio. A impermeabilização da laje do bloco C do **Master Labs** segue em andamento e tem previsão de término para o mês de novembro. No galpão de **Vinhedo**, as obras de adequação da acessibilidade foram parcialmente concluídas, ficando apenas a finalização da instalação de 01 elevador.

A seção de “Obras e Desenvolvidos” voltará a ser apresentada nesse relatório em decorrência da negociação dos galpões **G02** e **G03** no condomínio **CONE Multimodal 02 (MM2)**. O desenvolvimento do galpão **G03** passará a ser monitorado pelo time técnico da Administradora e será detalhado na respectiva seção.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2023	Mai de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	16.789.569	21.150.507	124.882.828	236.060.236
Rendimentos Mobiliário ¹	16.861.373	6.092.816	46.553.084	86.265.372
Ganhos de Capital Bruto ¹	109.562	-	25.232.563	78.183.252
IR sobre Ganho de Capital	(103)	-	(186)	(1.238)
Total de Receitas	33.760.400	27.243.323	196.668.290	400.507.622
Despesas Financeiras	(1.405.735)	(1.363.165)	(8.628.840)	(15.545.612)
Despesas Imobiliárias ¹	(1.403.927)	(891.249)	(5.236.590)	(8.076.810)
Despesas Operacionais ¹	(2.353.099)	(1.990.029)	(14.230.917)	(29.061.401)
Total de Despesas	(5.162.762)	(4.244.443)	(28.096.346)	(52.683.823)
Resultado¹	28.597.638	22.998.879	168.571.943	347.823.799
Rendimento anunciado ²	40.755.994	25.802.343	169.767.707	350.384.104
Quantidade de Cotas	23.456.675	23.456.675		

Fontes: CSHG. ²O rendimento anunciado considera, também, o valor a ser distribuído na subscrição da 9ª Emissão do Fundo. A quantidade de cotas não se alterou, uma vez que ainda não houve a conversão dos recibos em cotas.

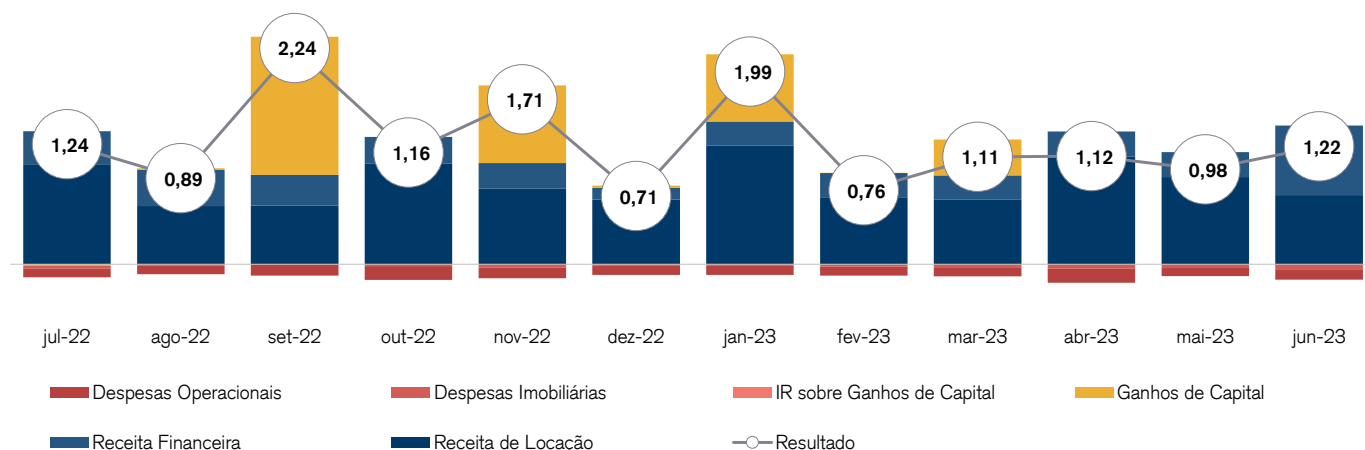
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23
Rendimento distribuído											
1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	2,20	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,50
Saldo de resultado acumulado¹											
0,98	0,77	1,91	1,97	2,57	1,08	1,97	1,63	1,65	1,66	1,54	1,03

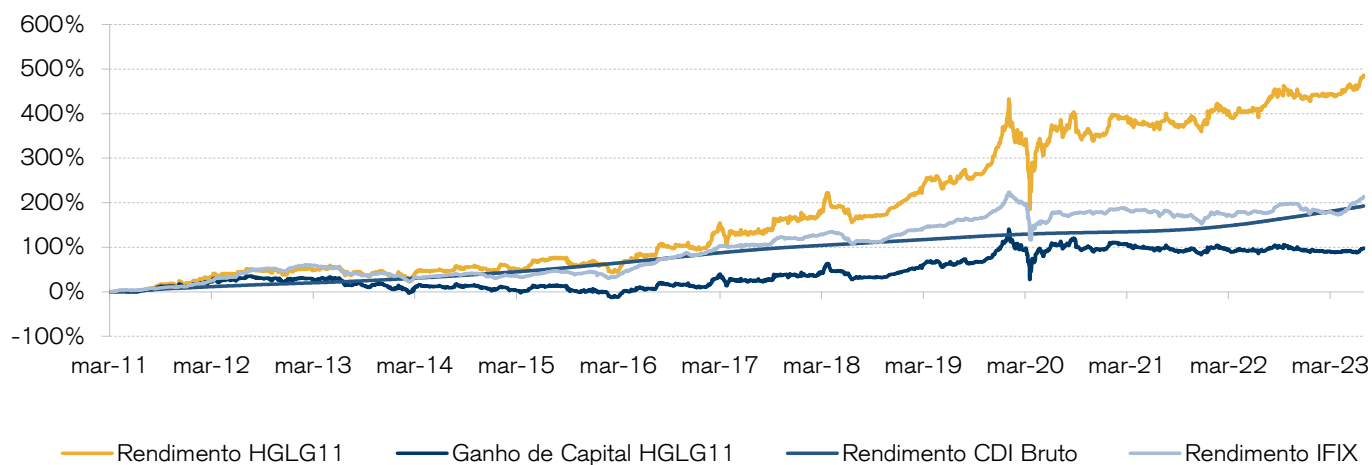


Fontes: CSHG.

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 – 2023 (Database: 30/06/2023).

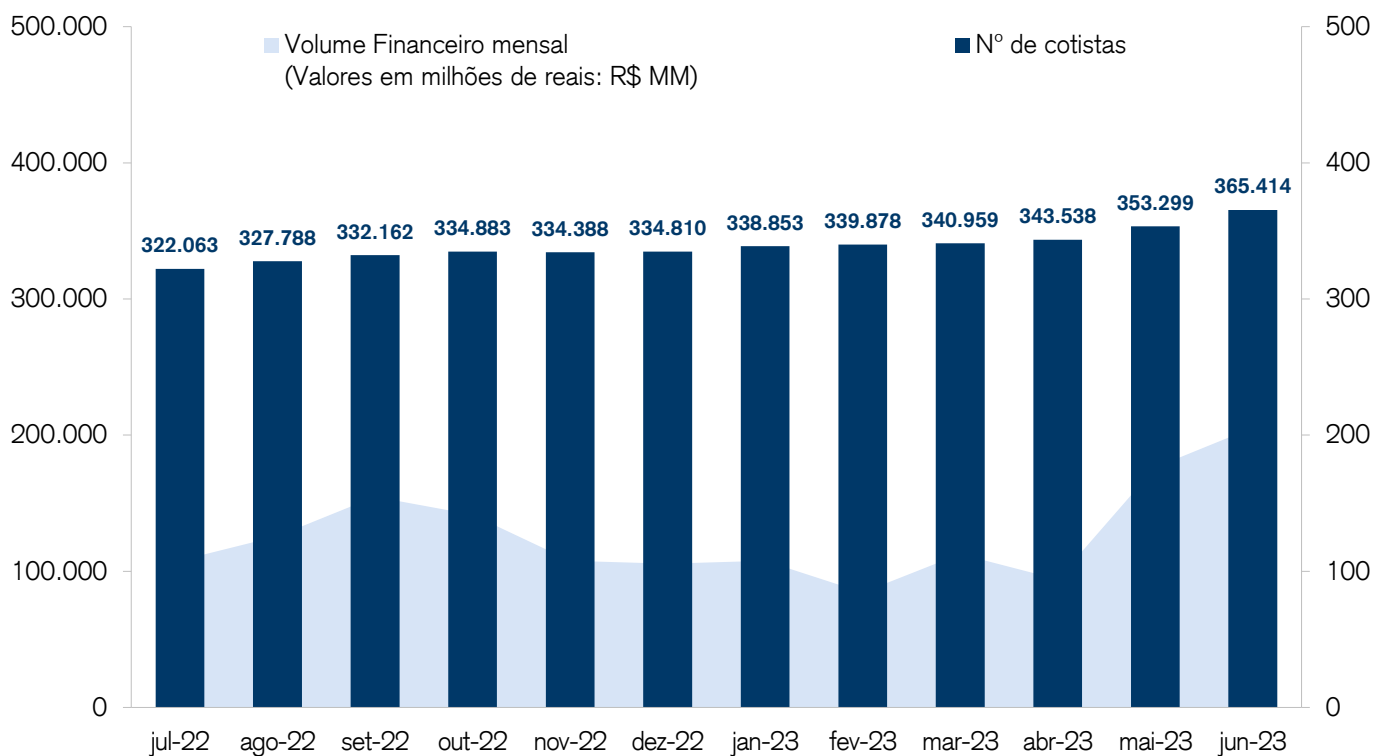
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 ¹	5,8%	8,0%	13,9%	486,1%
IFIX ¹	4,7%	10,1%	12,9%	*
CDI Bruto	1,1%	6,5%	13,5%	192,5%



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

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	205,4	780,5	1.523,8
Giro¹	5,4%	18,5%	38,0%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

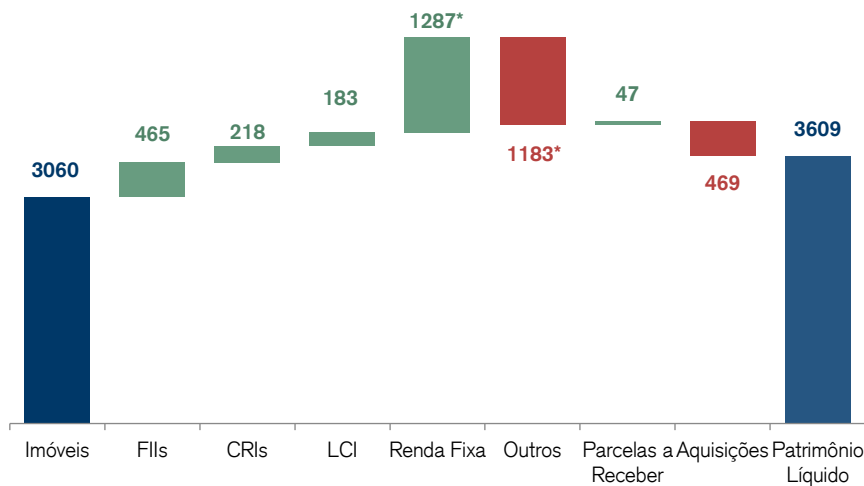


Fontes: Economatica e CSHG.

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 30/06/2023).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	3.060
Flls	465
CRIs	218
LCI	183
Renda Fixa	1.287
Outros	(1.183)
Parcelas a Receber	47
Aquisições	(469)
Patrimônio Líquido	3.609
Quantidade de Cotas (nº)	23.456.675
Cota patrimonial (R\$)	153,84

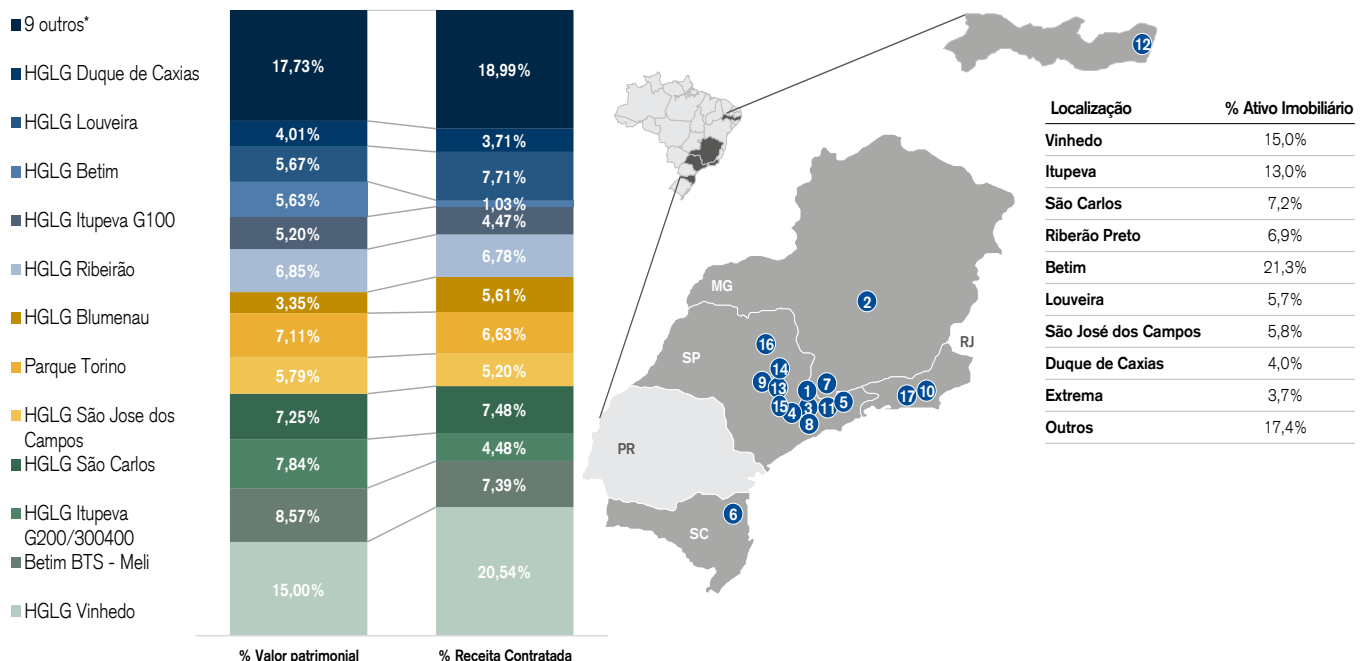
Fonte: CSHG. *Considera-se, também, os valores captados na emissão durante o mês de junho.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(1,4)	(link)
	Aquisições	ITBI Torino	(4,3)	(link)
	Aquisições	Fração HGLG Itupeva G200	(10,1)	(link)
	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	30	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10,3	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(77,7)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(44,7)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(126,0)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(112,4)	(link)
	Aquisições	Parcelas Torino	(65,4)	(link)
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	25,8	(link)
	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,2)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	6,8*	(link)

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

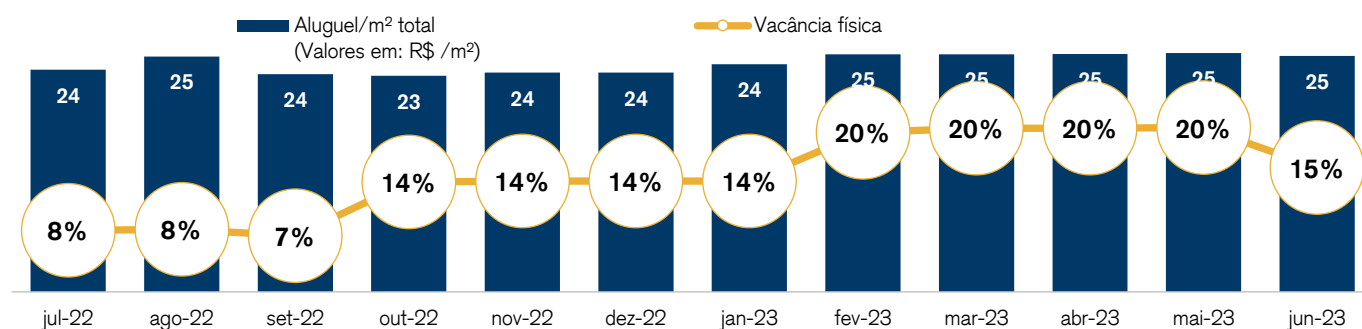
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 30/06/2023).

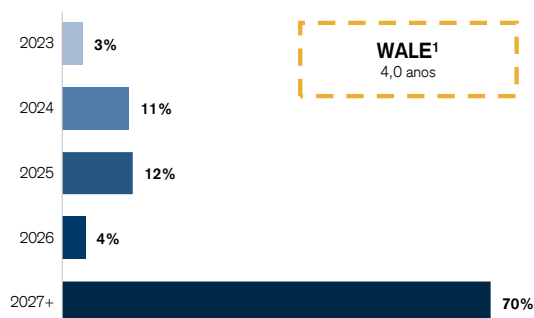
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

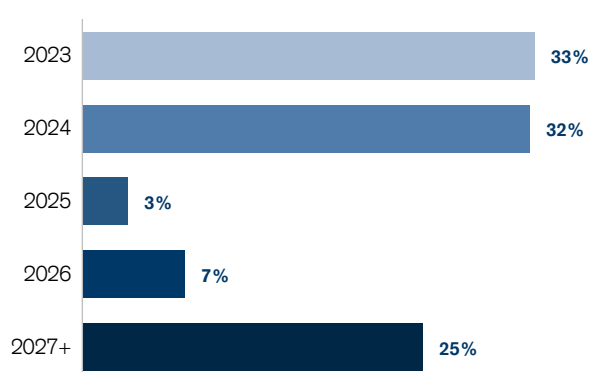
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

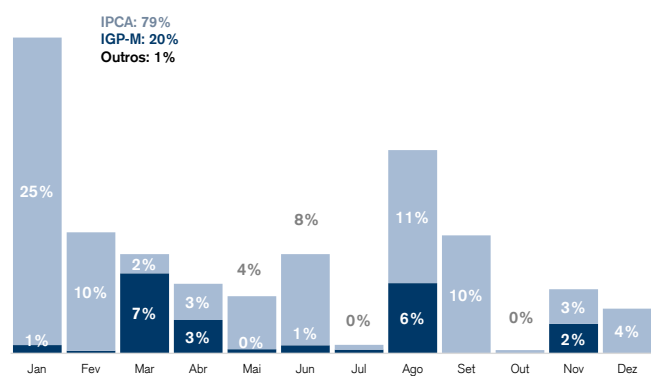
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



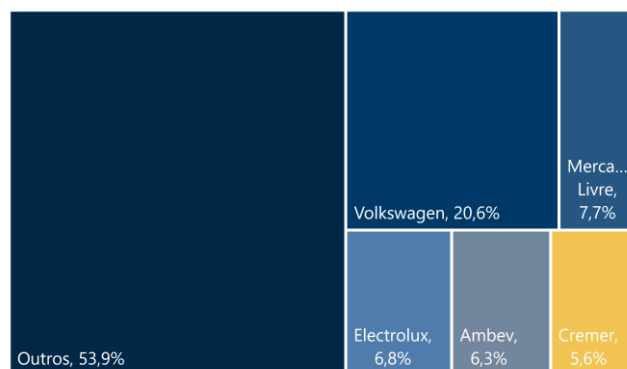
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG. Total de 77 inquilinos.

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)



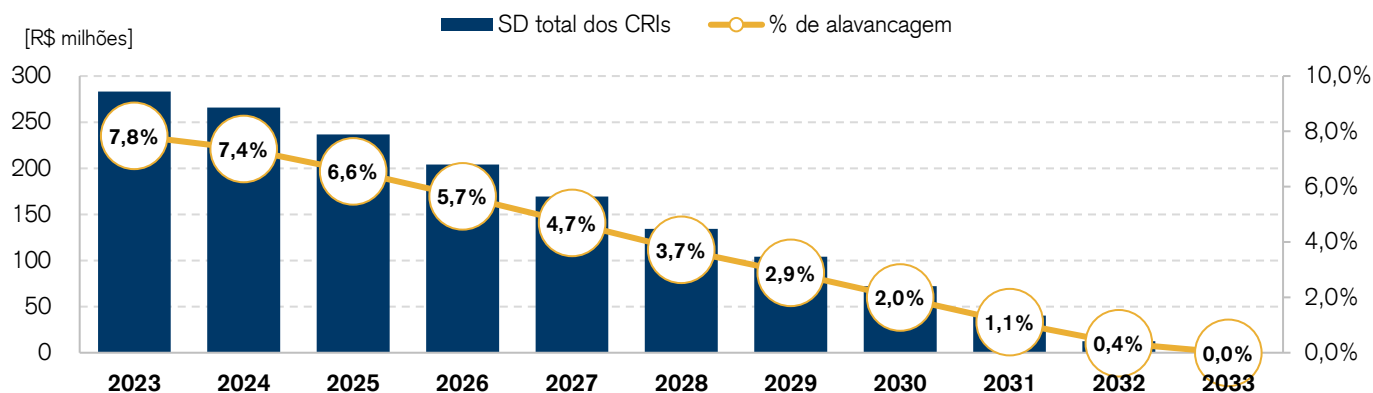
Fonte: CSHG.

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. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 30/06/2023).

Alavancagem

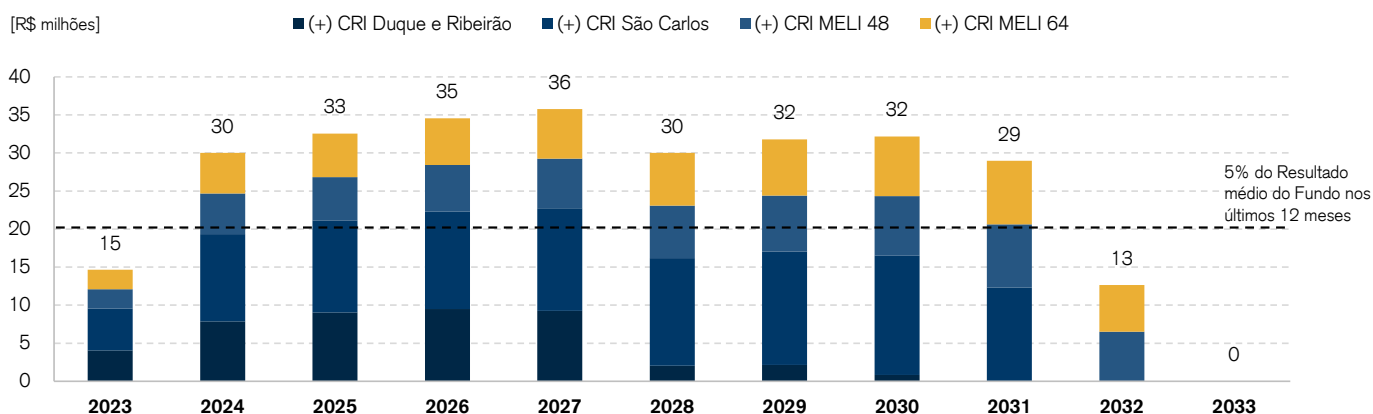
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

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



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI’s



Fonte: CSHG

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

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

Principais Eventos

23/12/2022 ([link](#))

Aquisição 10% Tech Town – Hortolândia/SP

O Fundo firmou a escritura pública de venda e compra ("Escritura") e outros instrumentos assessoriais, por meio da qual concluiu a aquisição da fração ideal de 10% das unidades de n°s 05, 21 e 30, todas localizadas no condomínio logístico denominado Tech Town, situado na Rodovia SP 101, Km 9,5, cidade de Hortolândia, estado de São Paulo ("Unidades"). Tais imóveis integram o portfólio do Fundo, na proporção de 90% desde o dia 30 de março de 2011. O valor de aquisição que corresponde à fração ideal de 10% restante das Unidades é de R\$ 2.365.449,00.

24/03/2023 ([link](#))

Proposta de Aquisição – GTLG11

O Fundo enviou para a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob n° 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição administradora do GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n° 36.200.677/0001-10 ("GTLG"), proposta para aquisição de 100% (cem por cento) dos ativos detidos pelo GTLG, exceto recursos financeiros de caixa, conforme descrito em Fato Relevante.

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

Conclusão de Venda – Uberlândia/MG

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

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

Aquisição de Fração G200 – Itupeva/SP

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

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

Conclusão da Aquisição de Fração G200 – Itupeva/SP

O Fundo firmou a Escritura de Venda e Compra e Outros Pactos ("Escritura"), por meio da qual concluiu a aquisição da fração ideal de 9,408% (nove inteiros e quatrocentos e oito milésimos por cento) ("Fração Ideal") do imóvel situado na Estrada Joaquim Bueno Neto, s/n°, Bairro Rio Baixo, cidade de Itupeva, estado de São Paulo ("HGLG Itupeva G200").

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

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

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

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

Obras e Desenvolvimentos

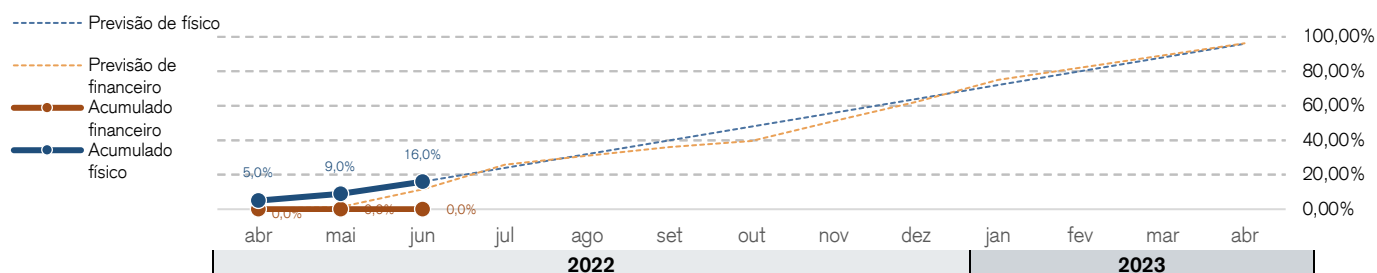
• CONE MM2 – Desenvolvimento do galpão G03

As obras de desenvolvimento do galpão foram iniciadas em abril de 2023, com as intervenções chamadas de “Pré-Obra” onde ocorreram principalmente as ações de terraplenagem, drenagem e desenvolvimento de projetos. Com a aquisição do imóvel pelo fundo, o primeiro desembolso financeiro relativo a essa obra ocorrerá apenas em julho, onde está previsto o pagamento relativo às medições físicas ocorridas em abril, maio e junho. A partir desse mês, através da gerenciadora de obras contratada, o time técnico passará a acompanhar as medições mensais para realizar o monitoramento do cronograma físico-financeiro da obra.

Acompanhamento dos serviços

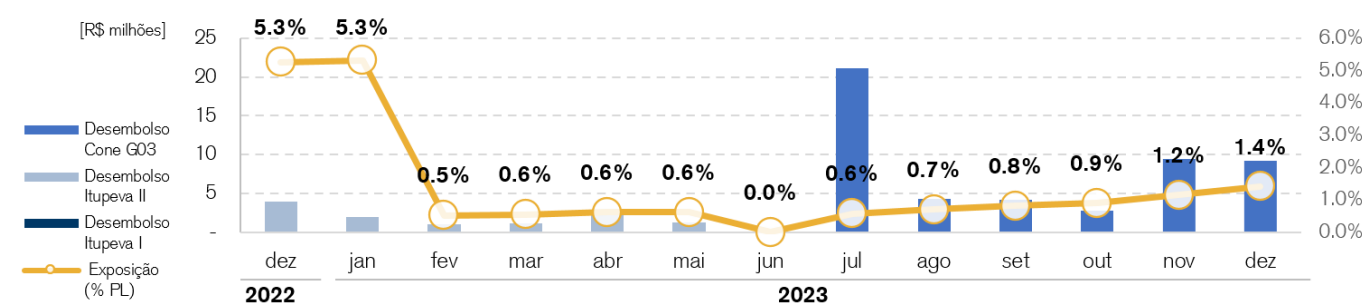
	Ano	2022									2023								Total
	Mês	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	0.00	0.00	0.00	21.14	4.27	4.25	2.76	9.44	9.19	10.52	8.32	4.76	4.35	0.09	1.22	0.01	1.73	82.06
	Avanço físico mensal	5.0%	4.0%	7.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%	100%
	Acumulado físico	5.0%	9.0%	16.0%	24.0%	32.0%	40.0%	48.0%	56.0%	64.0%	72.0%	80.0%	88.0%	96.0%	96.0%	96.0%	96.0%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	0.0%	25.8%	5.2%	5.2%	3.4%	11.5%	11.2%	12.8%	10.1%	5.8%	5.3%	0.1%	1.5%	0.0%	2.1%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	0.0%	25.8%	31.0%	36.1%	39.5%	51.0%	62.2%	75.0%	85.2%	91.0%	96.3%	96.4%	97.9%	97.9%	100%	
		realizado			previsto														

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2022	2023												Total
Mês	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Total investido Itupeva Fase I*	174.0	174.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174.00
Total investido Itupeva Fase II*	16.0	18.0	19.0	20.2	22.7	22.70	-	-	-	-	-	-	-	22.70
CONE MM2 G03*	-	-	-	-	-	-	-	21.14	25.41	29.66	32.43	41.87	51.06	0.00
Exposição (% PL)	5.3%	5.3%	0.5%	0.6%	0.6%	0.6%	0.0%	0.6%	0.7%	0.8%	0.9%	1.2%	1.4%	0.05
		realizado						previsto						

*(R\$ em milhões)

Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
HGLG Betim	MG	Betim	62,587	100%	79.5%	AAA
Betim BTS - Meli	MG	Betim	95,730	100%	0.0%	AAA
HGLG Rio Claro	SP	Rio Claro	11,492	100%	0.0%	C
HGLG São Carlos	SP	São Carlos	79,642	100%	0.0%	AAA
HGLG Cumbica	SP	Guarulhos	18,276	100%	0.0%	AA
HGLG Blumenau	SC	Blumenau	65,825	100%	0.0%	C
CONE G06	PE	Cabo de Santo Agostinho	15,732	73%	0.0%	AA
HGLG Extrema	MG	Extrema	34,101	100%	0.0%	AA e A
HGLG Campo Grande	RJ	Campo Grande	16,532	100%	0.0%	B
HGLG Louveira	SP	Louveira	55,202	90%	3.7%	AA
HGLG Itupeva G100	SP	Itupeva	58,828	100%	23.6%	AA
HGLG Itupeva G200	SP	Itupeva	89.976	100%	50.0%	AAA
Master Labs	SP	São Paulo	14,337	100%	23.1%	B
HGLG Ribeirão	SP	Ribeirão Preto	59,875	100%	0.0%	AA
TechTown	SP	Hortolândia	7,885	100%	44.9%	C
Parque Torino	MG	Betim	66,040	48%	3.6%	AAA
HGLG Vinhedo	SP	Vinhedo	132,353	100%	0.0%	AA
HGLG São Jose dos Campos	SP	São José dos Campos	69,466	100%	37.4%	B
HGLG Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	48,042	100%	25.7%	A
HGLG Monte Mor	SP	Monte Mor	24,696	100%	0.0%	AA

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
25-Jun-23	PNDL11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovar

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. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 30/06/2023).

CSHG Logística

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47



Objeto do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 3.546.371.838,74

jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
3.430,8	3.460,2	3.451,6	3.454,3	3.466,8	3.613,0	3.593,9	3.594,8	3.577,1	3.579,1	3.589,3	3.608,7

Quantidade de Cotas: 23.456.675,00 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração:

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

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

Ofertas concluídas

8 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Logística

Código de negociação

HGLG11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em 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

<i>Cap Rate</i>	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
<i>Built-to-suit</i>	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.

Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

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

Seção: Liquidez

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

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

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

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

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