

CSHG Logística FII

Outubro 2021

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

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 167,00	R\$ 147,24	R\$ 3,6 bilhões	300.286	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
870 mil m ²	7,9 %	1,9 %	8,0 %	6,6 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 28,1 milhões (R\$ 1,32 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 25,5 milhões (R\$ 1,19 por cota). Vale destacar que neste mês tivemos: (i) o pagamento do aluguel trimestral do imóvel **Volkswagen Vinhedo** no valor aproximado de R\$ 9,8 milhões (R\$ 0,46 por cota); e (ii) o lucro no pré-pagamento de um CRI de R\$ 65 milhões que compunha a carteira de ativos líquidos do Fundo e gerou um resultado de aproximadamente R\$ 3,0 milhões (R\$ 0,14 por cota). Sobre o CRI, fizemos este investimento no momento mais agudo da pandemia no qual o mercado de crédito estava sem liquidez e com taxas bem atrativas para o Fundo. Esta operação possuía uma taxa de juros de CDI + 5% a.a. com um excelente risco de crédito e um ativo logístico em garantia. Como era esperado, a dívida seria pré-paga em um momento de maior liquidez do mercado de crédito e possuía um prêmio de pré-pagamento para remunerar esta situação. O investimento gerou ao Fundo uma taxa interna de retorno no período de 10,74% ao ano. Vale destacar que o CSHG Logística FII é um fundo que busca gerar retorno através de investimento no setor de logística e sempre consideraremos investimentos em CRI como diversificação de risco da carteira e gestão de caixa, dependendo do momento de mercado. Além disso, estamos vivendo um momento parecido nos dias atuais e consideramos novas alocações em CRI's para a carteira de ativos líquidos.

Sobre as locações, com a saída parcial da TI Brasil do **Condomínio SJC** e da saída parcial da Bosch do **HGLG Itupeva I**, a vacância física do Fundo foi de 6,3% para 8,0% no mês. Em contrapartida, o **CONE G04**, que ainda está em obra, teve uma notícia positiva no mês dado a pré locação de 3 módulos com a possibilidade de locação de mais um módulo que juntos representariam 57% de ocupação no galpão. Por último, este mês o Fundo está comemorando um marco importante de mais de 300 mil cotistas. Aproveitamos para agradecer a todos os cotistas a confiança durante estes mais de 10 anos do Fundo.

1.2. Conclusão de pagamento pela aquisição de galpões em Extrema

Conforme divulgado em fato relevante em 18 de outubro de 2021 ([link](#)), o Fundo firmou o Termo de Quitação da Quarta Parcela da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis ("Termo") e realizou, naquela data, o pagamento do valor de R\$ 16.000.000,00, a título de adiantamento da última parcela do Preço. Com a assinatura do Termo, o Fundo concluiu a totalidade dos pagamentos pela aquisição dos Imóveis. Além disso, a parcela, que teria o valor de R\$ 12.261.875,37 corrigido por 100% do IGP-M, foi substituída, de comum acordo entre as partes, pelo valor fixo de R\$ 16.000.000,00, que representa um desconto frente ao valor original corrigido.

A partir de hoje, por consequência da conclusão do pagamento do preço total de aquisição, o Fundo fará jus a 100% das receitas de locação dos Imóveis, equivalente ao valor de R\$ 832.629,66. O investimento total representou um *cap rate* atual de 10,7% ao ano, sendo o *cap rate* individualizado da parcela paga foi de 8,6% ao ano.

1.3. Distrato

Conforme divulgado em fato relevante no dia 5 de novembro de 2021 ([link](#)), o Fundo firmou Distrato ao Memorando Vinculante de Entendimentos ("Distrato"), memorando este que foi celebrado em 20 de julho de 2021 e tinha como objetivo especificar os principais termos e condições comerciais, bem como as etapas a serem superadas, com relação a uma operação de compra da totalidade das ações de emissão de uma sociedade de propósito específico que detinha uma fração ideal de 89% de um terreno localizado na cidade de Cajamar, no estado de São Paulo ("Terreno").

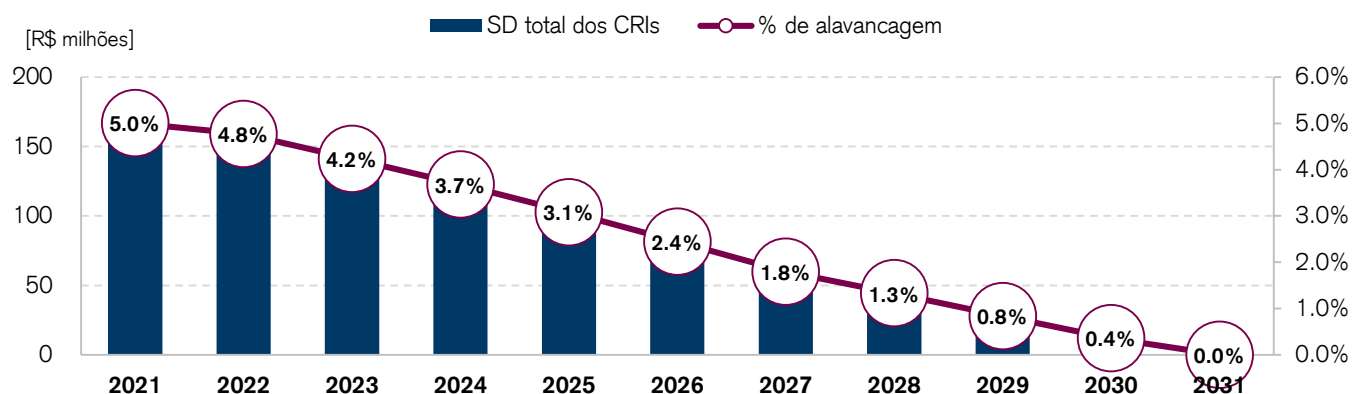
A referida operação envolvia a construção de um complexo de galpões logísticos com área bruta locável total projetada de aproximadamente 197.000 m², cujo projeto já estava aprovado perante os órgãos competentes. O Terreno e futura construção, mencionada acima, estavam descritos no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Sétima Emissão do CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 22 de julho de 2021, e identificados como D3 no estudo de viabilidade, que constitui o Anexo IV, localizado a partir da página 163 do Prospecto. Com a assinatura do Distrato encerra-se a relação do Fundo com esse projeto.

Nossa desistência neste desenvolvimento aconteceu por uma junção de vários fatores: (i) a piora do cenário macroeconômico do país que vem afetando o custo de capital de forma importante e já precifica o ativo livre de risco futuro (LTN-2025) na casa dos 12% ao ano; (ii) os preço de locação e oferta na região; (iii) os custos de construção que subiram consideravelmente dado que o INCC nos últimos 12 meses foi de 14,94% e continua pressionado nesta casa; e (iv) os aspectos técnicos inerentes a região que tornam a obra mais custosa e de maior risco. Acreditávamos e continuamos acreditando em uma melhora do preço de locação da região, porém não vemos isso acontecendo na mesma magnitude dos demais custos, o que pressiona o retorno do projeto no curto e médio prazo. O grande atrativo neste projeto sempre foi a localização e que provavelmente o projeto tornará ser um dos melhores galpões de Cajamar. Porém, quando colocamos na balança, a elevação dos demais riscos de mercado e de projeto, acreditamos não mais ser o melhor momento para sua execução.

1.4. Alavancagem

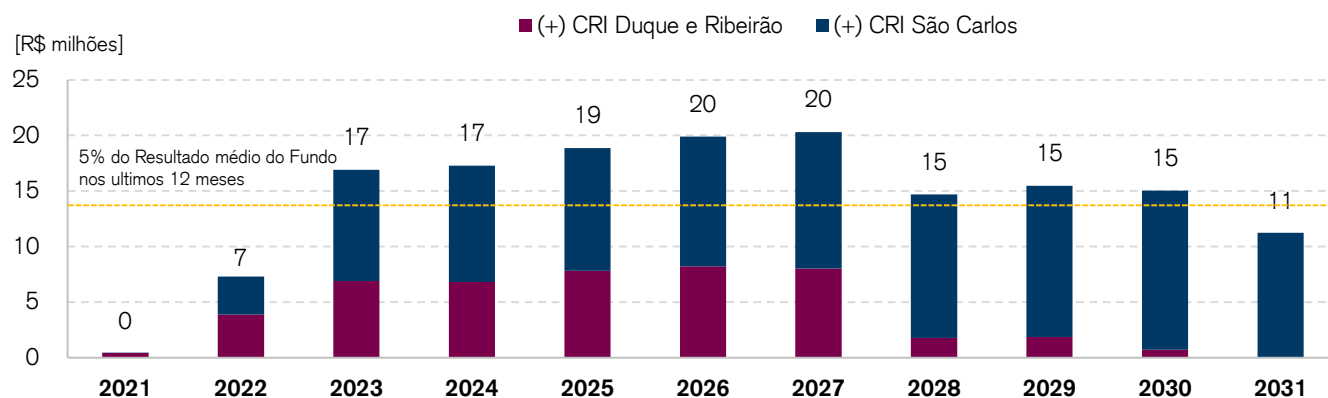
Conforme mencionado no último relatório, passaremos a informar as métricas de alavancagem do Fundo. Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a exposição frente a esse risco ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamento que o Fundo precisa honrar ao longo dos anos.

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 segundo gráfico acima, mostramos o eventual consumo de caixa anual que o Fundo necessita para fazer frente as amortizações das dívidas e destacamos em amarelo o valor de 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses dado que seria o remanescente do mínimo que o Fundo deveria distribuir aos cotistas nos termos da regulamentação vigente. Uma vez que, 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.

2. Comercial

Durante o mês de outubro, houve redução na ocupação do Fundo com a efetiva devolução de um módulo do **HGLG Itupeva I** pela empresa Bosch e pela TI Brasil no **Condomínio SJC**, conforme já adiantado no relatório passado.

Ainda, formalizamos a locação de 43% do galpão **CONE G04 - Suape** à empresa Seara Alimentos. Trata-se de uma pré-locação, uma vez que o imóvel ainda está em construção e com previsão de entrega até o fim do ano de 2021 e, por isso, não há impacto

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 – 2021 (Database: 29/10/2021).

na vacância do Fundo que apenas contabilizará as áreas deste imóvel a partir da conclusão da obra. Este galpão está sendo construído para abrigar operações logísticas de produtos congelados e refrigerados e, por isso, o padrão construtivo e especificações técnicas são diferentes do usual, desde a necessidade de um piso e divisórias isolantes até maquinário de refrigeração, fazendo com que o custo de construção seja maior, assim como os valores de locação. No caso da Seara Alimentos, celebramos um contrato de 10 anos de duração para a locação dos módulos 5, 6 e 7 que somam aproximadamente 7.900 m² no valor de R\$51,00/m², além da existência de um direito de preferência para que o inquilino também alugue o módulo 4, o que elevaria a locação para 57%. Ademais, seguimos trabalhando na busca por locatários para os outros módulos.

Para o **HGLG Washington Luiz**, o trabalho de prospecção de novos locatários tem gerado diversas visitas, estamos trabalhando para receber propostas de locação nas próximas semanas. Além disso, iniciamos um trabalho de cotação para a possível troca da administradora do condomínio, visando a redução dos custos operacionais que impactam diretamente nas locações, visto que os locatários definem os seus orçamentos orientados pelo custo total de ocupação o que inclui: o aluguel, o condomínio e o IPTU.

Com as obras do **HGLG Itupeva II** já iniciadas, temos recebido alguns convites de processos de concorrência para locação de grandes áreas. Estes processos normalmente são conduzidos por consultorias imobiliárias e possuem premissas mais complexas, como construção sob medida ou grandes áreas que só são possíveis de serem encontradas em ativos em desenvolvimento. Neste sentido, temos trabalhado com a possibilidade de ocupação do galpão já em obras, quando as adaptações necessárias são menos complexas e podem ser implementadas sem alterar substancialmente o projeto já em execução. No caso de demandas mais específicas e com prazo de ocupação a partir de 2023, trabalhamos com os galpões 3 e 4, que estão em fase final de aprovação de projeto.

No **Tech Town**, seguimos evoluindo com a locação de um dos prédios disponíveis para uma operação de *call center*. Caso se concretize, a locação contará com um investimento remunerado feito pelo Fundo para o *layout* da operação, que contará com uma penalidade específica do pagamento de todas parcelas remanescentes do investimento. Nossa expectativa é de assinar o contrato entre os meses de novembro e dezembro, e a evolução do processo será informada nos próximos relatórios.

Por fim, chegamos a um acordo para a renovação de 100% do **HGLG Monte Mor** com a atual locatária, a Tetra Pak. O contrato atualmente atípico vence em maio de 2022 e, com isso, iniciamos as discussões contratuais. Assim que o acordo for assinado, informaremos os impactos financeiros da renovação contratual bem como outras informações relevantes.

3. Técnico

- (i) **CONE G04:** Em outubro a obra alcançou o avanço físico acumulado de 70,78% e avanço financeiro de 85,30%. As atividades desenvolvidas na obra focam na execução de pisos internos, na instalação dos equipamentos de refrigeração e ajustes nos fechamentos laterais externos. Na sequência, destacamos algumas fotos da obra e a curva do desenvolvimento físico-financeiro.



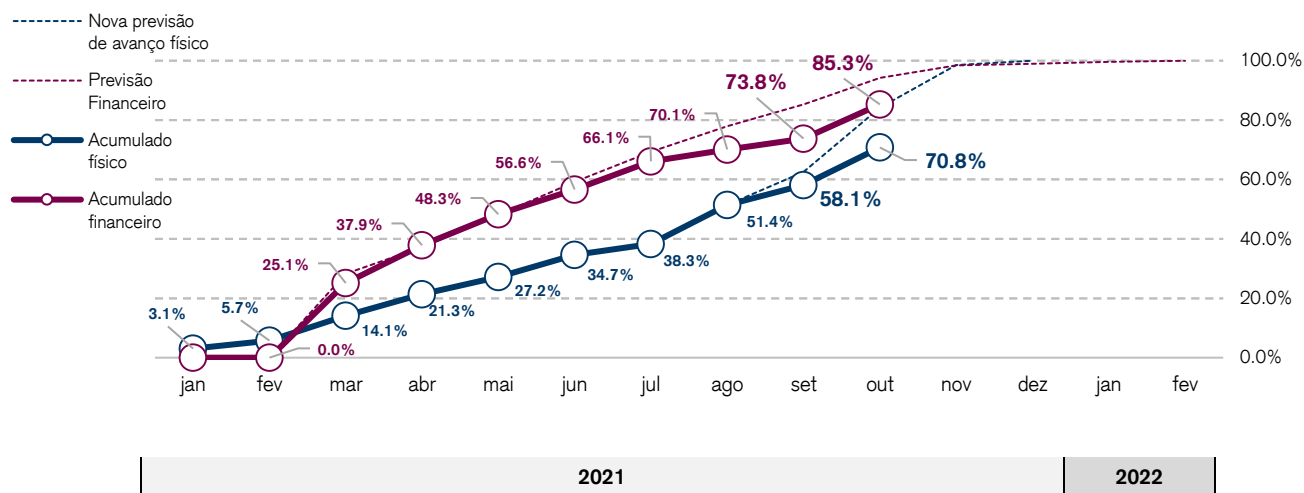
Fonte: CSHG

CONE G04: Acompanhamento de obra

Ano	2021												2022		Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	
Avanço físico mensal	3.1%	2.7%	8.3%	7.3%	5.9%	7.5%	3.7%	13.1%	6.7%	12.7%	16.9%	3.4%	0.0%	0.0%	100%
Acumulado físico	3.1%	5.7%	14.1%	21.3%	27.2%	34.7%	38.3%	51.4%	58.1%	70.8%	88%	91%	91%	91%	
Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	25.1%	12.7%	10.4%	8.3%	9.5%	4.0%	3.7%	11.5%	12.4%	0.5%	0.6%	1.2%	100%
Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	25.1%	37.9%	48.3%	56.6%	66.1%	70.1%	73.8%	85.3%	97.7%	98.2%	98.8%	100%	
Medição geral (R\$ em milhões)	1.54	2.51	9.89	6.96	5.63	4.50	5.11	2.15	1.98	6.20	6.60	0.28	0.32	0.24	53.90
Desembolso² (R\$ em milhões)	-	-	4.06	2.06	1.69	1.35	1.53	0.64	0.59	1.86	2.01	0.08	0.10	0.19	16.17
	realizado										previsto				

Fonte: CSHG

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



Fonte: CSHG.

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

- (ii) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 1:** Ao longo de outubro deu-se continuidade à preparação do terreno para obra, com a sequência de levantamentos, sondagens e de limpeza do local. Além disso, foram recebidos os materiais para execução das primeiras estacas no terreno, iniciando assim a etapa de cravação das estacas e concretagem. Na sequência, destacam-se fotos das condições do local e o fluxo físico-financeiro previsto para o desenvolvimento.

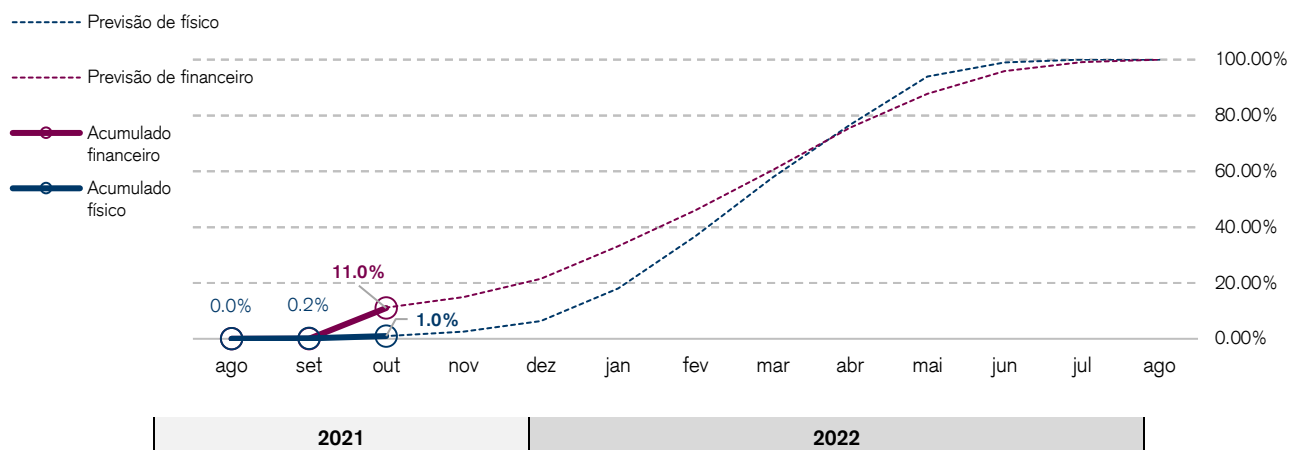


Fonte: CSHG

Ano		2021					2022								Total
Mês		ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	-	-	15.33	2.93	7.25	16.07	17.76	19.81	20.94	16.80	11.12	8.75	2.30	139.06
	Avanço físico mensal	0.0%	0.2%	0.8%	1.6%	3.8%	11.7%	18.7%	21.1%	18.9%	17.3%	5.1%	0.9%	0.0%	100%
	Acumulado físico	0.0%	0.2%	1.0%	2.6%	6.4%	18.1%	36.8%	57.8%	76.7%	94.0%	99%	100%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	11.0%	2.1%	5.2%	11.6%	12.8%	14.2%	15.1%	12.1%	8.0%	6.3%	1.7%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	11.0%	13.1%	18.3%	29.9%	42.7%	56.9%	72.0%	84.1%	92.1%	98%	100%	
SPE	Desembolso da SPE (R\$ em milhões)	36.02	0.03	15.73	3.23	7.39	16.32	17.98	20.04	21.19	17.03	11.79	8.89	2.36	177.76
	Aporte do FII na SPE (R\$ em milhões)	37.00	-	17.00	2.00	7.50	16.50	18.00	20.00	21.00	17.00	12.00	9.00	2.00	179.00
		realizado			previsto										

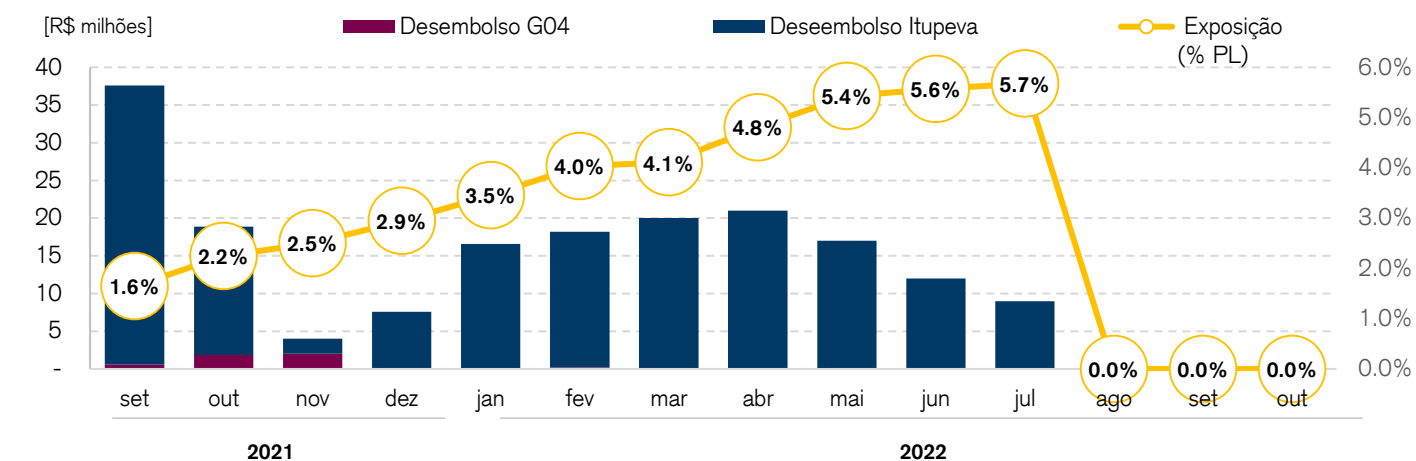
Fonte: CSHG

Desenvolvimento ITUPEVA FASE I: Curva de evolução físico-financeira da obra



Fonte: CSHG.

Exposição do Fundo em desenvolvimento



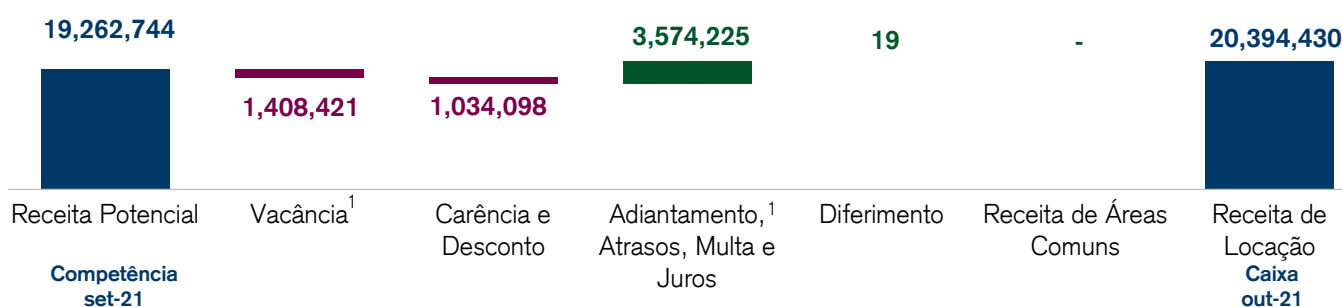
Ano	2021					2022									Total
Mês	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	
Total investido G04 (R\$ em milhões)	14.86	16.72	18.73	18.82	18.91	19.10	-	-	-	-	-	-	-	-	19.10
Total investido Itupeva (R\$ em milhões)	37.00	54.00	60.00	74.00	90.00	108.00	129.50	151.50	171.00	175.50	179.00	-	-	-	179.00
Exposição (% PL)	1.6%	2.2%	2.5%	2.9%	3.5%	4.0%	4.1%	4.8%	5.4%	5.6%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	6.3%

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Outubro de 2021	Setembro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	20.394.430	12.771.064	187.470.664	248.146.672
Rendimentos Mobiliário ¹	4.792.227	4.425.386	30.998.867	36.892.477
Ganhos de Capital Bruto ¹	2.933.206	3.342.429	40.900.687	42.842.081
IR sobre Ganho de Capital	-	(77)	(343.707)	(493.972)
Total de Receitas	28.119.862	20.538.803	259.026.510	327.387.257
Despesas Imobiliárias ¹	(502.177)	(335.120)	(3.626.308)	(5.116.451)
Despesas Operacionais ¹	(2.154.093)	(1.806.039)	(18.800.020)	(23.016.666)
Total de Despesas	(2.656.270)	(2.141.159)	(22.426.328)	(28.133.117)
Resultado¹	25.463.592	18.397.644	236.600.182	299.254.140
Rendimento anunciado ²	23.444.754	23.444.754	204.572.435	267.442.492
Quantidade de Cotas	21.313.413	21.313.413		

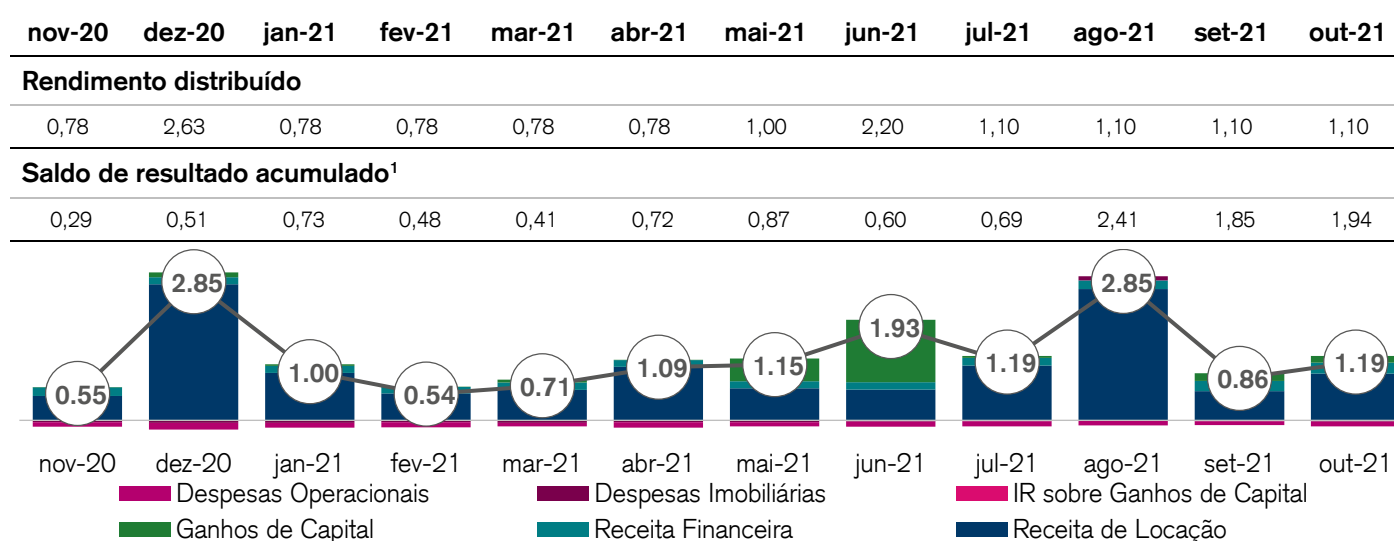
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

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

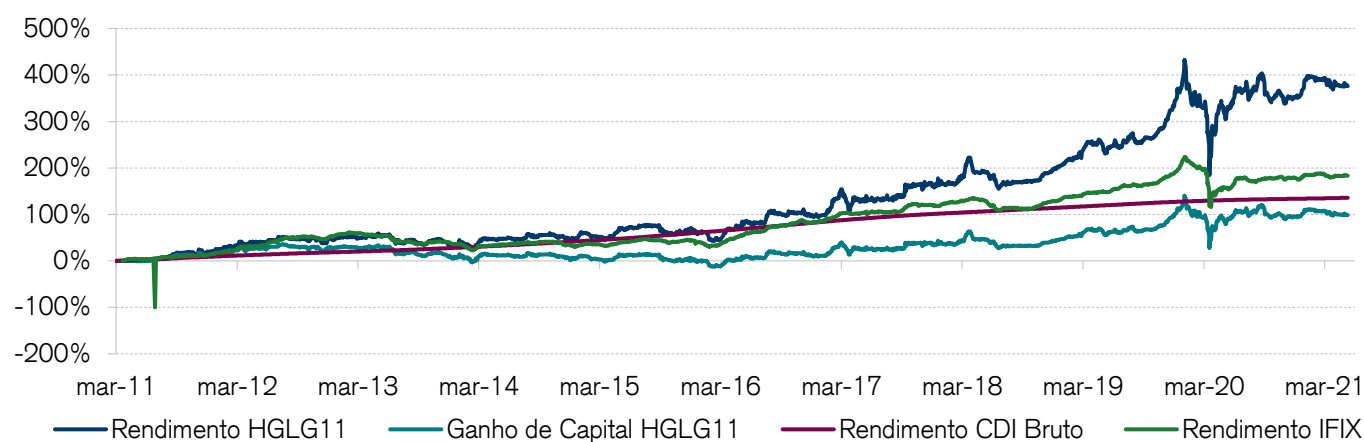


Fontes: CSHG.

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

Rentabilidade

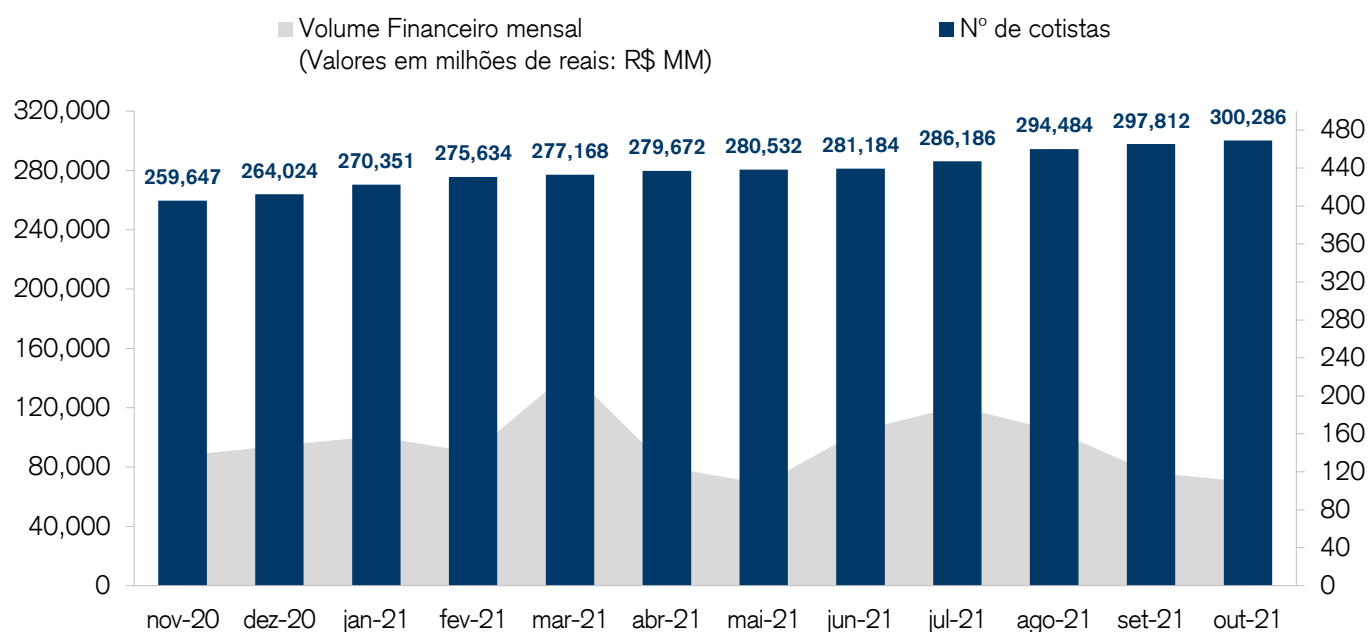
Tabela de rentabilidade ¹	Outubro	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	1,9%	0,5%	11,9%	390,9%
IFIX	-1,5%	-6,8%	-3,3%	*
CDI Bruto	0,5%	3,0%	3,3%	141,1%



Fontes: Economática. 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)	109,2	1.500,9	1.785,4
Giro	3,1%	46,0%	55,1%
Presença em pregões	100%	100%	100%



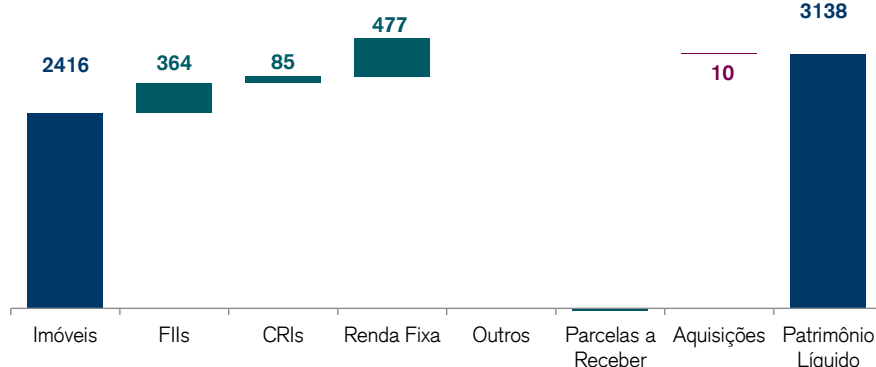
Fontes: Economática e CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2021 (Database: 29/10/2021).

Carteira

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

(Valores: R\$ milhões)



Imóveis	2.416
FII's	364
CRIs	85
Renda Fixa	477
Outros	(3)
Parcelas a Receber	(191)
Aquisições	(10)
Patrimônio Líquido	3.138
Quantidade de Cotas (n°)	21.313.413
Cota patrimonial (R\$)	147,24

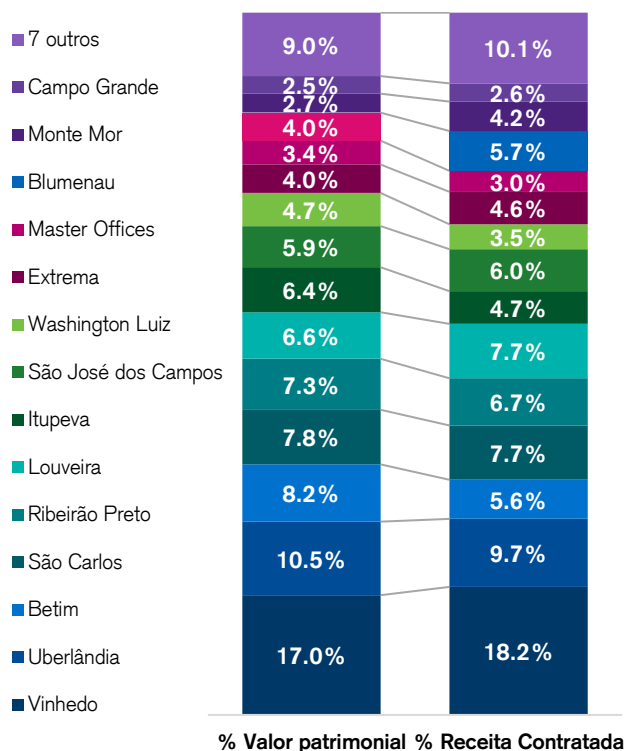
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(7,0)	(link)
	Venda	Sinal LASA	101,5	(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	(46,6)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(111,7)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	24,5*	(link)

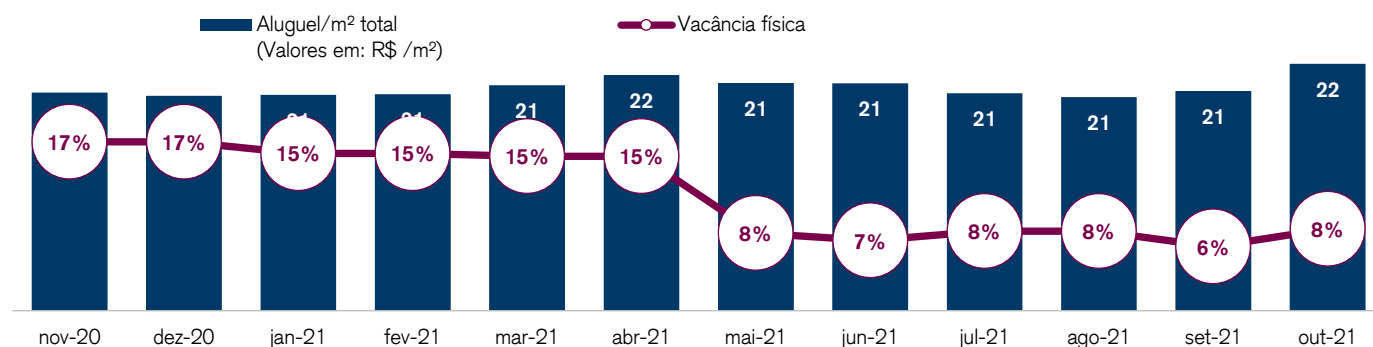
Fonte: CSHG. * Leia ao fato relevante para mais detalhes.

Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

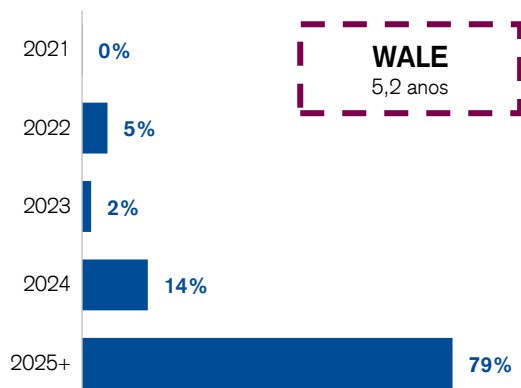
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

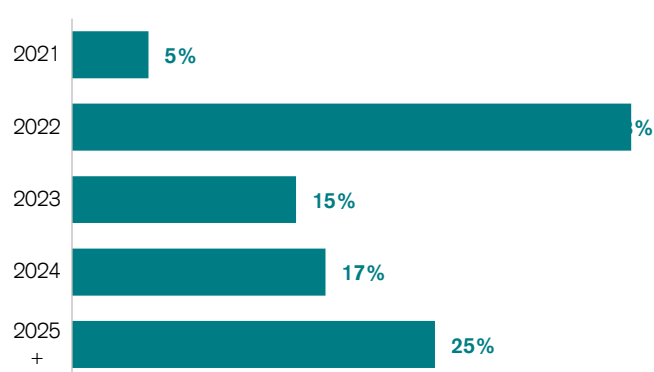
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

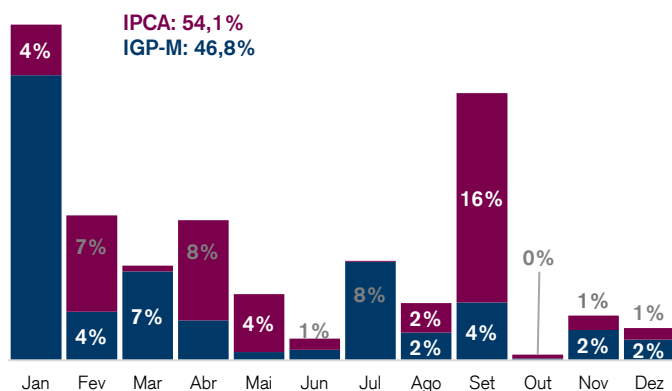
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



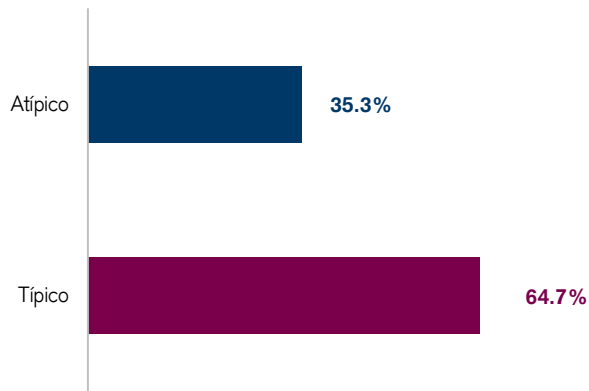
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



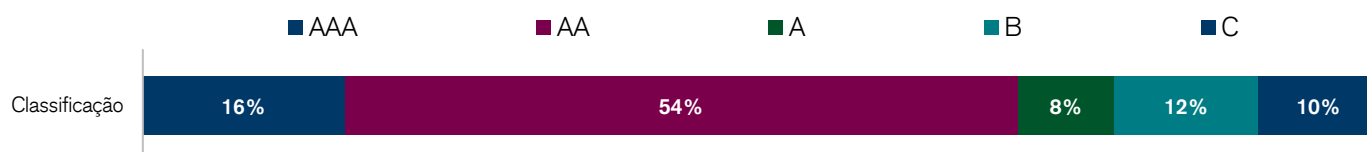
Fonte: CSHG * Para o entendimento do cotista, colocamos o gráfico nas datas que impactam.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

23/07/2021 ([link](#))

Conclusão de Aquisição de Sociedades de Propósito Específico

O Fundo firmou dois termos de fechamento por meio dos quais formalizou a conclusão da aquisição da totalidade das ações de duas "SPEs", sendo que cada SPE detém a integralidade dos ativos imobiliários denominados HGLG Ribeirão Preto e HGLG Washington Luiz.

04/08/2021 ([link](#))

Solicitação de aprovação pelo CADE de aquisição de SPE

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.

05/08/2021 ([link](#))

Aquisição de Terreno por SPE detida pelo Fundo - Itupeva

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.

02/09/2021 ([link](#))

Alienação de Ativo em Uberlândia – Lojas Americanas

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, atendida a condição precedente, a vender o ativo logístico Lojas Americanas (LASA). O valor total da venda é de R\$ 253.000.000,00, sendo paga a primeira parcela de R\$ 101.500.000,00.

22/09/2021 ([link](#))

Venda Ed. Safira – CEA

O Fundo concluiu a venda do último ativo detido pelo Fundo na região de Atibaia – SP, sendo este composto pelos módulos 12, 13 e 14 do Ed. Safira - condomínio Centro Empresarial Atibaia (CEA). A operação irá gerar um lucro em regime de caixa de até R\$ 3.507.144,96.

29/09/2021 ([link](#))

Escritura Aquisição Galpão Logístico São Carlos

O Fundo firmou a Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel por meio da qual o adquiriu os direitos aquisitivos de um imóvel logístico multiusuário no valor de R\$ 181.299.929,81. O ativo possui área bruta locável de 79.642 m² e está 100% locado.

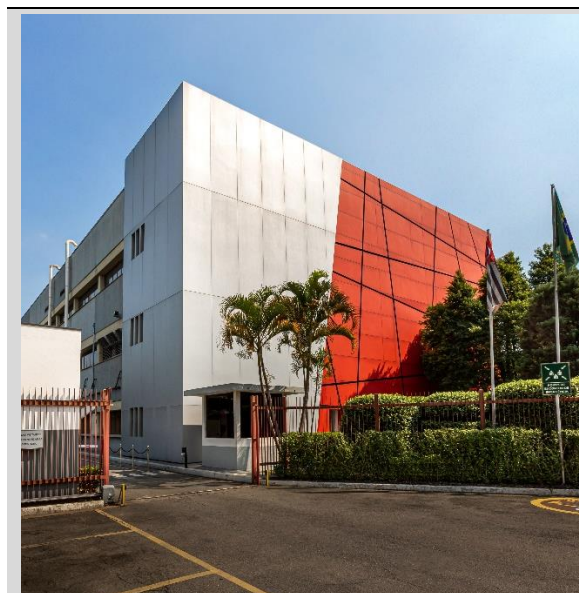
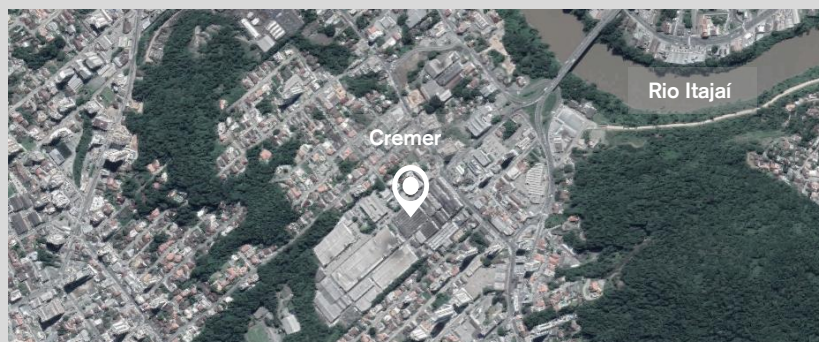
Imóveis logísticos



Cremer

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC.

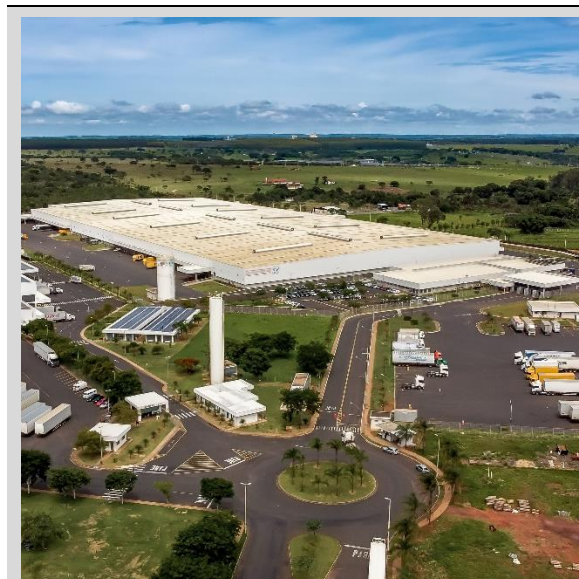
ABL:	65.825 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	C



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1935
São Paulo - SP.

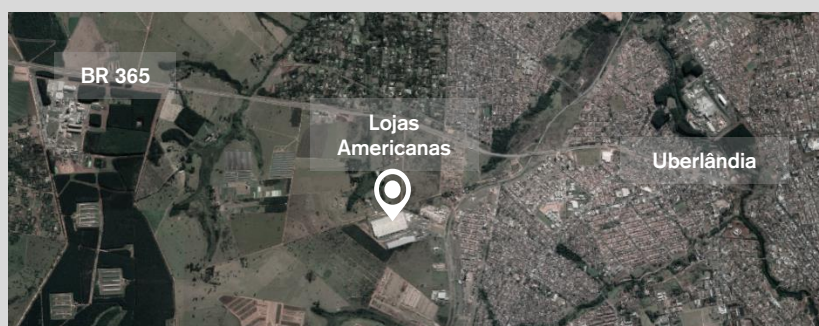
ABL:	14.377 m ²
Participação:	100%
Vacância:	26%
Nº de locatários:	12
Classificação:	B



Lojas Americanas

BR 497, Km 1480
Uberlândia - MG.

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





HGLG São Carlos

Rod Engenheiro Thales de
Lorena Peixoto Júnior
São Carlos - SP.

ABL: 79.642 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 3
Classificação: AAA



Brascabos Rio Claro

Av. Brasil, 3464
Rio Claro - SP.

ABL: 11.492 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: C



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP.

ABL: 7.885 m²
Participação: 90%
Vacância: 85%
Nº de locatários: 2
Classificação: B e C





Tetra Pak

Rua Tobias Bueno de Oliveira,
701

Monte Mor - SP.

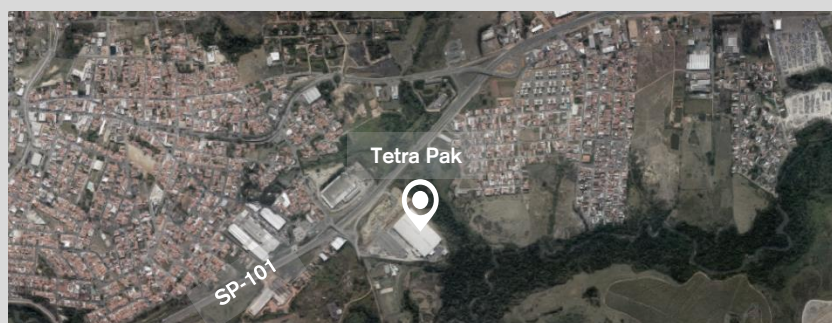
ABL: 24.696 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Classificação: AA



Gerdau

Estrada do Pedregoso, 900

Campo Grande - RJ.

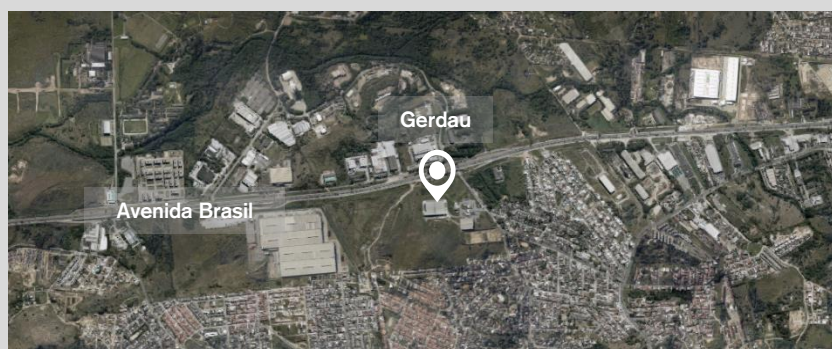
ABL: 16.532 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Classificação: B



Centro Logístico Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1062

Guarulhos - SP.

ABL: 18.276 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Classificação: AA





Condomínio SJC

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

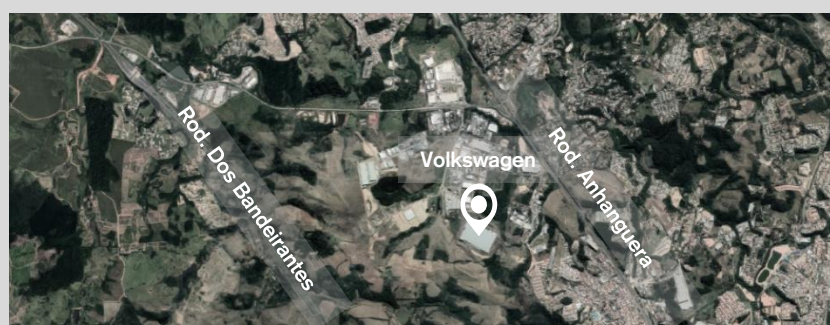
ABL: 69.466 m²
Participação: 100%
Vacância: 36%
Nº de locatários: 9
Classificação: B



Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº
Vinhedo - SP.

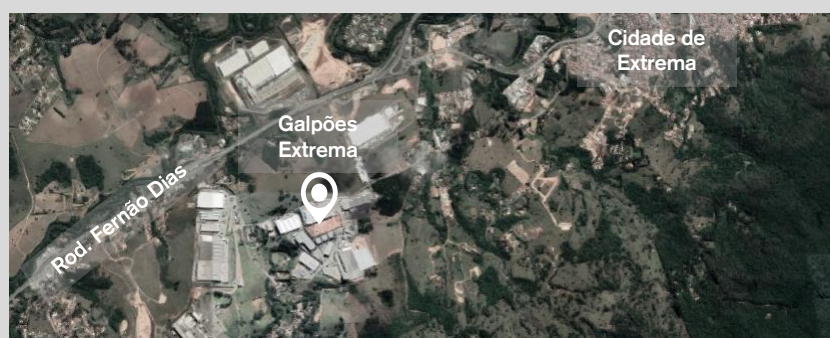
ABL: 132.353 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA



Galpões Extrema

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

ABL: 34.101 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA e A





HGLG Itupeva I

Estrada Joaquim Bueno Neto,
9835

Itupeva - SP.

ABL: 58.828 m²

Participação: 100%

Vacância: 24%

Nº de locatários: 3

Classificação: AA



HGLG Betim

Avenida Parque B, 347

Betim - MG.

ABL: 62.587 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Classificação: AAA



HGLG Louveira

Rua Atílio Biscuola, 1831

Louveira - SP.

ABL: 55.202 m²

Participação: 90%

Vacância: 4%

Nº de locatários: 3

Classificação: AA

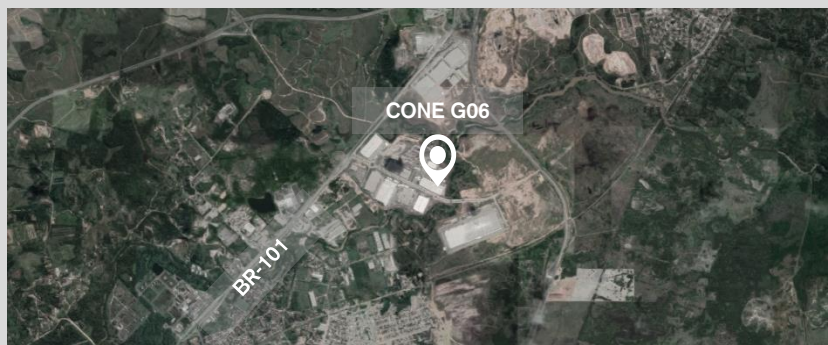




CONE G06

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

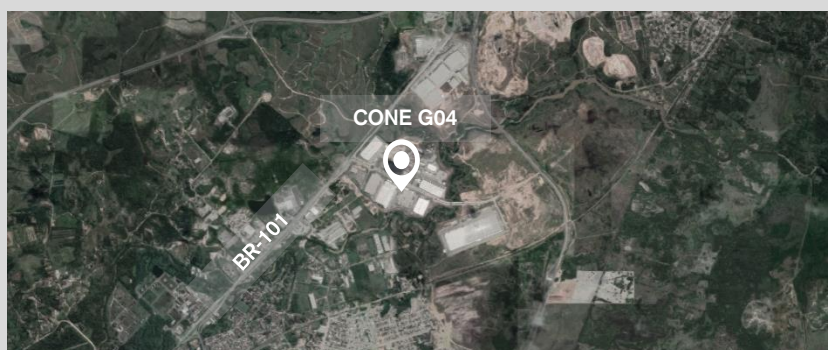
ABL: 21.551 m²
Participação: 73%
Vacância: 18%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



CONE G04

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

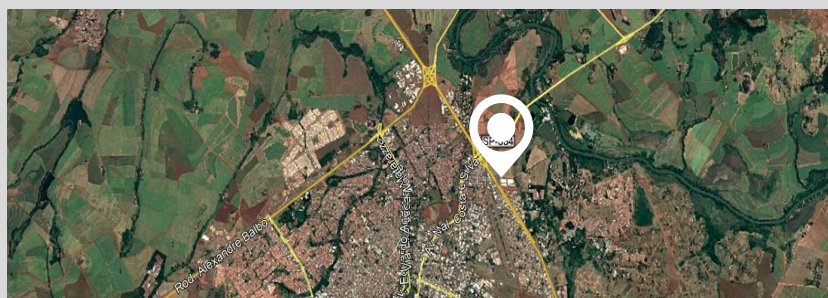
ABL futura: 18.471 m²
Participação: 30%
Terreno: 59.672 m²
Custo estimado: R\$ 2.693/m²



HGLG Ribeirão Preto

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

ABL: 59.875 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA





HGLG Washington Luiz

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

ABL: 48.042 m²
Participação: 100%
Vacância: 31%
Nº de locatários: 3
Classificação: A

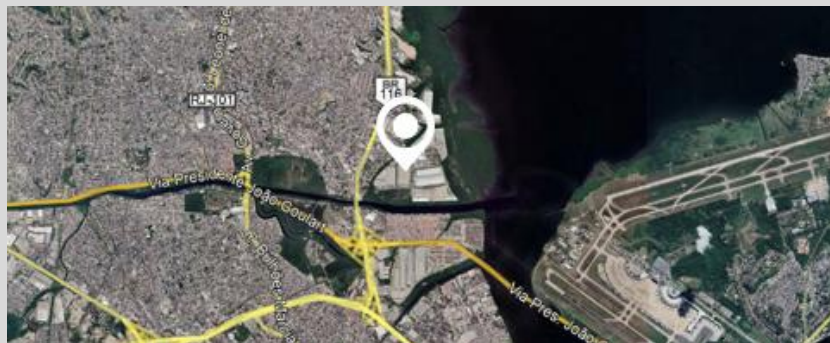


Tabela de potencial expansão dos ativos

Ativo	Link	Área Potencial	Ativo	Link	Área Potencial
HGLG Itupeva	link	236.992 m ²	Gerdau	link	~30 mil m ²
Cond SJC	link	~240.000 m ²	Tetra Pak	link	~10 mil m ²

Fonte: CSHG. * Sujeito a alterações.

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
25-Oct-21	MGCR11	(i)	Aprovar	Aprovar
28-Oct-21	VVPR11	(i)	Aprovar	Aprovar
29-Oct-21	KNCR11	(i)	Aprovar	Aprovar
29-Oct-21	HSML11	(i)	Aprovar	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\$ 2.792.570.468,87

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

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

Seção: Comentário da Gestão

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

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

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

Seção: Carteira

Imóveis	Compreende todos ativos imobiliários sendo eles diretamente ligados ao Fundo ou indiretamente por meio de sociedades de propósito específico.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.



Atendimento a clientes

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. A 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.