

CSHG Logística FII

Novembro 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\$ 160,00	R\$ 147,50	R\$ 3,4 bilhões	300.069	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
870 mil m ²	8,3 %	-3,6 %	7,9 %	6,6 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 24,5 milhões (R\$ 1,15 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 21,5 milhões (R\$ 1,01 por cota). Vale destacar que neste mês tivemos: (i) o recebimento da terceira parcela da venda do terreno em Extrema - MG no valor de R\$ 5,0 milhões, resultando em aproximadamente R\$ 2,4 milhões de lucro caixa (R\$ 0,11 por cota); e (ii) o recebimento de um montante de aluguéis em atraso e multas no valor de aproximadamente R\$ 4,8 milhões derivado em um resultado de R\$ 0,22 por cota.

Sobre as locações, neste mês a locatária Volkswagen solicitou a alteração do índice de reajuste de IGP-M para IPCA. A formalização do aditivo ocorreu no dia 5 de novembro de 2021, e foi acatada pelo Fundo. Acreditamos ser um bom momento para esta mudança pois entendemos que estrategicamente a maior exposição do Fundo ao IPCA é positiva devida a sua menor volatilidade. A mudança será aplicada no próximo mês de reajuste em janeiro e persistirá até o fim do contrato.

1.2. Reavaliação Anual de Imóveis

Conforme fato relevante divulga em 30 de novembro de 2021 ([link](#)), os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários, resultando em valor 1,50% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 0,91% no valor patrimonial da cota do Fundo com base na carteira de fechamento de 29 de outubro de 2021.

1.3. Exercício de Opção de compra – CONE G04

Conforme fato relevante divulgado em 17 de novembro de 2021 ([link](#)), o Fundo firmou a Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel ("Escritura"), concluindo a aquisição da fração ideal de 40% do terreno identificado como "G04", que faz parte do complexo logístico denominado Cone Multimodal, localizado na Rodovia BR-101 Sul, 5225, Distrito Industrial Diper - no município de Cabo de Santo Agostinho, estado de Pernambuco.

Com a aquisição da fração ideal de 40% que foi objeto da Escritura, em adição à fração ideal de 30% do Ativo que foi adquirida pelo Fundo em 20 de novembro de 2020, nesta data o Fundo passa a deter a fração ideal de 70% do terreno.

O valor de aquisição total é de R\$ 30.000.000,00 o qual será pago em 4 tranches:

- (i) Parcela de R\$ 16.381.878,14, pago nesta data, concomitantemente à assinatura da Escritura.
- (ii) Parcela de R\$ 5.447.248,74, que será paga tão logo comprovada a medição e evolução da obra prevista para o mês de novembro de 2021, desde que devidamente cumpridas condições precedentes estabelecidas e obrigações assumidas pelo vendedor.
- (iii) Parcela de R\$ 5.447.248 paga tão logo comprovada a medição e evolução da obra prevista para o mês de dezembro de 2021, desde que devidamente cumpridas condições precedentes estabelecidas e obrigações assumidas pelo vendedor.
- (iv) Por fim, a parcela de R\$ 2.723.624,37, paga tão logo comprovada a finalização da obra, prevista para janeiro de 2022, desde que devidamente cumpridas condições precedentes estabelecidas e obrigações assumidas pelo vendedor.

Além do pagamento do Preço, o Fundo se comprometeu a pagar ao vendedor um prêmio variável ("Prêmio"), a ser apurado e pago uma única vez, caso e quando o Ativo estiver pronto e com, pelo menos, 80% de sua área locada, de acordo com condições pré-determinadas pelo Fundo. O valor do Prêmio será apurado de acordo com a fórmula detalhada abaixo:

$$(VLLV \times 12 / 9\%) \times 40\% - R\$ 30.000.000,00$$

Em que:

VLLV: É o valor líquido das locações vigentes, assim entendido como o valor efetivamente pago pelos aluguéis contratados no Ativo, apurados em regime caixa após carências e descontos, limitado ao valor de R\$ 45,00/m².

Na hipótese em que os aluguéis contratados para o Ativo superem o valor de R\$ 45,00 /m, será pago o valor de adicional de R\$ 900.000,00, em adição ao valor a ser pago de acordo com a fórmula do Prêmio, descrita acima.

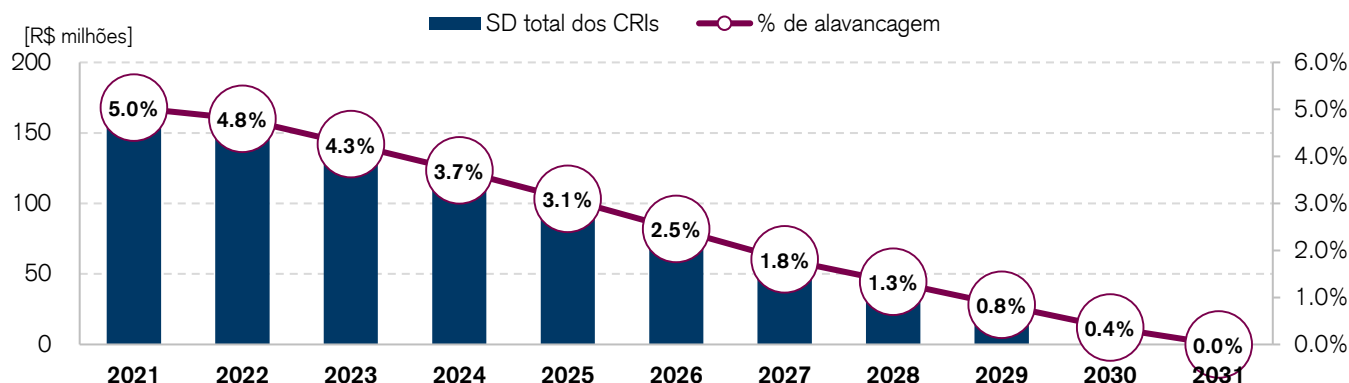
Conforme divulgado no relatório gerencial de outubro ([link](#)), o ativo já possui uma pré-locação de 43% do galpão. O contrato com a empresa Seara Alimentos é de 10 anos de duração para a locação dos módulos 5, 6 e 7 que somam aproximadamente 7.900 m² no valor de R\$ 51,00/m². Existe ainda um direito de preferência para que o inquilino também alugue o módulo 4, que elevaria a locação para 57%. 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 impacta a vacância do Fundo que apenas contabilizará as áreas deste imóvel a partir da conclusão da obra.

Por fim, foi estabelecido nos acordos assinados que o vendedor pagará ao Fundo, enquanto inexistente fluxo de locação do Ativo, mensalmente, valor correspondente a uma taxa anualizada de 10 % calculada sobre o somatório do capital dispendido pelo Fundo de acordo com a curva de pagamentos do Preço, mencionados nos itens (i) a (iv), acima, encerrando-se a obrigação de compensação do vendedor quando o galpão a ser construído no Ativo estiver pronto e com, pelo menos, 80% de sua área locada, com os aluguéis respectivos, em regime de caixa vigente.

1.4. Alavancagem

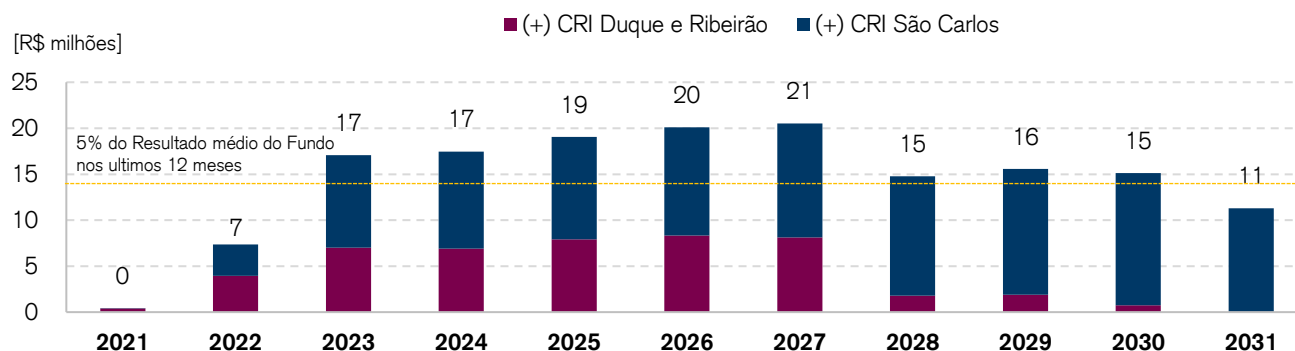
Conforme mencionado no último relatório, passaremos a informar as métricas de alavancagem do Fundo. Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a exposição frente a esse risco ano a ano; e (ii) amortização 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 novembro, não houve alteração na ocupação do Fundo, que segue com 7,9% de vacância física e 6,6% de vacância financeira.

No **HGLG Washington Luiz** evoluímos com uma locação de aproximadamente 2.000 m², cujo contrato deverá ser assinado nos próximos dias e detalhes da formalização da locação serão informados no próximo relatório. Esta primeira locação é fruto de uma estratégia comercial agressiva adotada com a concessão de períodos de carência mais longos, dado que a transação de aquisição conta com uma renda garantida sobre os espaços vagos por ainda 12 meses. Logo, o Fundo não é impactado pela carência concedida dentro deste período e, por outro lado, conseguimos capturar melhores valores de locação e firmar contratos que perdurarão por alguns anos no imóvel.

Neste mês, formalizamos via aditivo contratual a alteração do índice de reajuste a ser aplicado em janeiro e no restante do contrato sobre o aluguel da Volkswagen no **HGLG Vinhedo**. A solicitação de alteração partiu da locatária e foi aceita pelo Fundo pois o índice tem refletido melhor a inflação geral e possui menor volatilidade no longo prazo.

A demanda para um dos prédios do **Tech Town** segue em discussões finais para assinatura do contrato, visto que a operação contempla um *built to suit* do layout do locatário. Ainda há alguns desafios a serem superados em relação a custos e prazos, porém estamos ajustando os documentos finais da obra para fechar o contrato e confiantes em concluir esta locação ainda este ano.

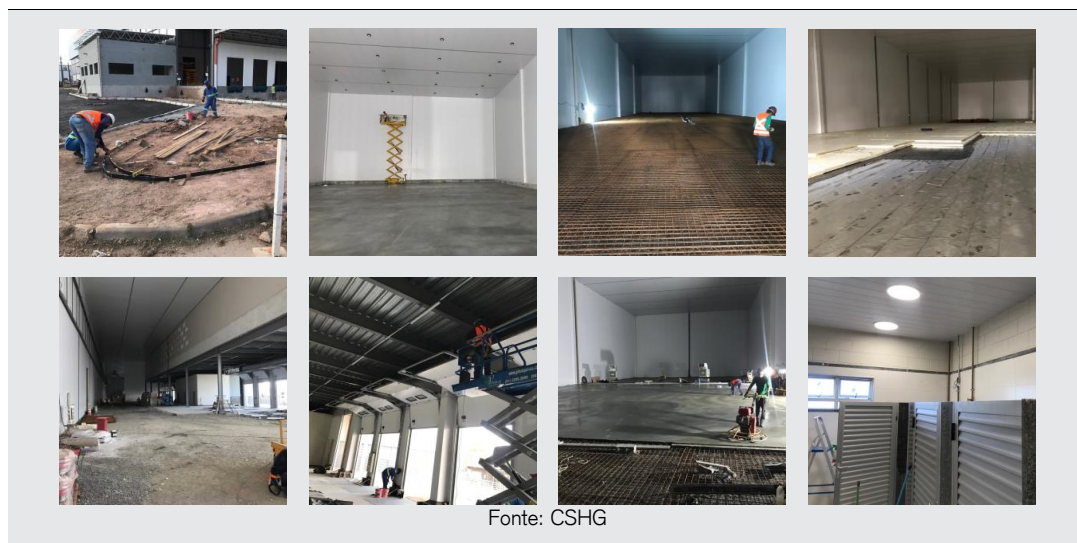
Em relação ao **HGLG Itupeva**, as obras do galpão **HGLG Itupeva II** seguem evoluindo e seus detalhes podem ser vistos na próxima seção. Comercialmente estamos trabalhando com publicações de mídia (LinkedIn), website do empreendimento (www.colliers.com.br/hglgitupeva/) e instalação de quatro placas nas rodovias da região (Anhanguera e Bandeirantes). Uma destas dedicada exclusivamente ao **HGLG Itupeva** por estar em frente ao acesso do condomínio e outras placas visando a publicidade do Fundo, que possui outros imóveis na região.

Abaixo algumas fotos das placas já instaladas, que possuem tamanho de 25 x 8 metros, ou seja, 200 m² de superfície cada.



3. Técnico

- (i) **CONE G04:** Em novembro a obra de construção do galpão entrou em sua fase final, alcançando o avanço físico de 86,2% e o avanço financeiro de 88,8%. Várias frentes de trabalho atuam nessa fase da obra para que seja realizada toda a execução final de pisos, vedações, estruturas e acabamentos no geral. Com esta convergência do avanço físico e financeiro, espera-se que a obra seja devidamente finalizada em dezembro. O saldo final da obra será desembolsado ao longo de janeiro e fevereiro após o aceite definitivo de todos os serviços.

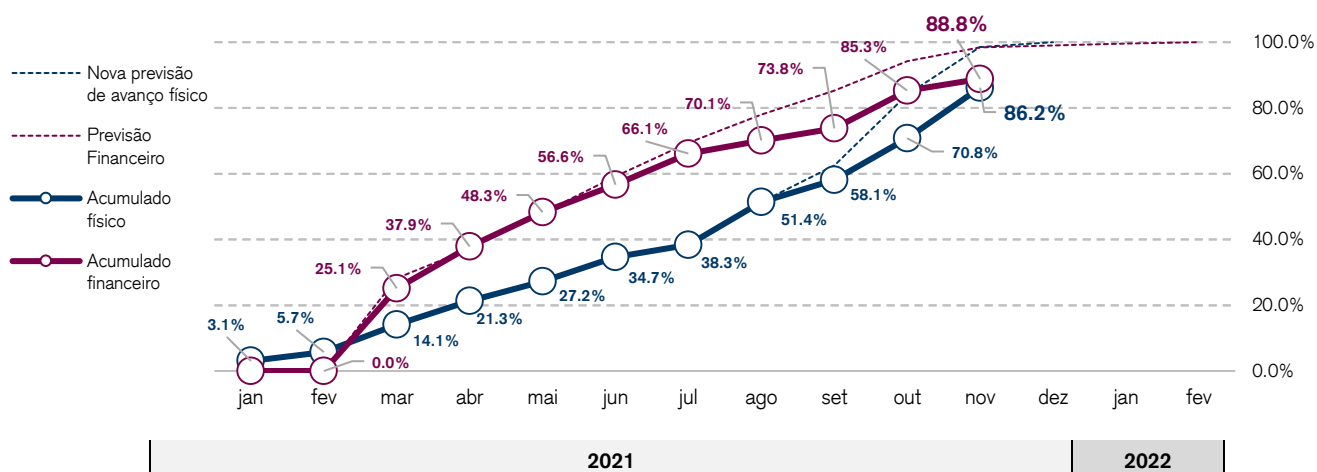


CONE G04: Acompanhamento de obra

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%	15,4%	13,8%	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%	86,2%	100%	100%	100%	
Avanço financeiro mensal	0,0%	0,0%	25,1%	12,7%	10,4%	8,3%	9,5%	4,0%	3,7%	11,5%	3,5%	9,4%	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%	88,8%	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	1.91	4.98	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	0.57	1.52	0.10	0.19	16.17
	realizado											previsto			

Fonte: CSHG

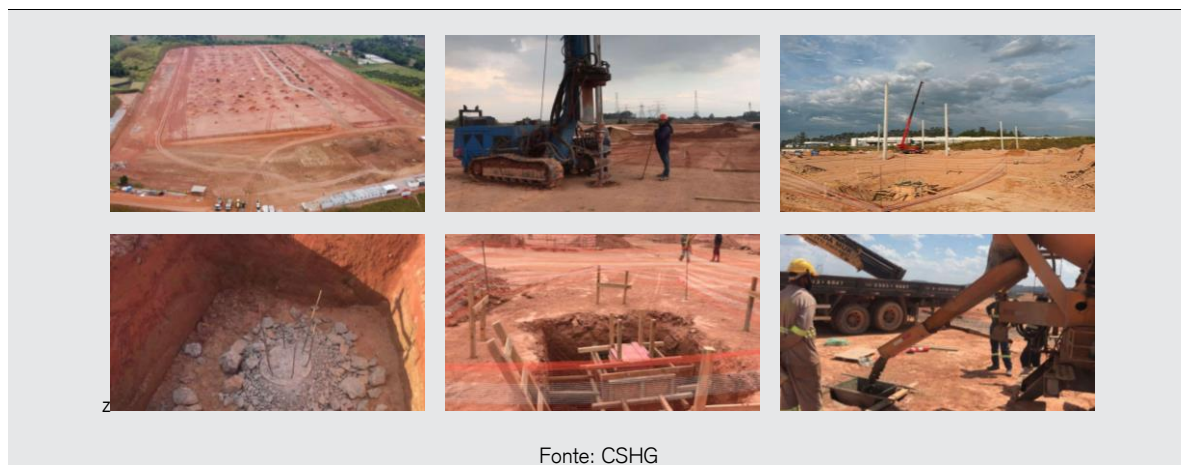
Desenvolvimento CONE G04: Curva de evolução físico-financeira da obra



Fonte: CSHG.

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

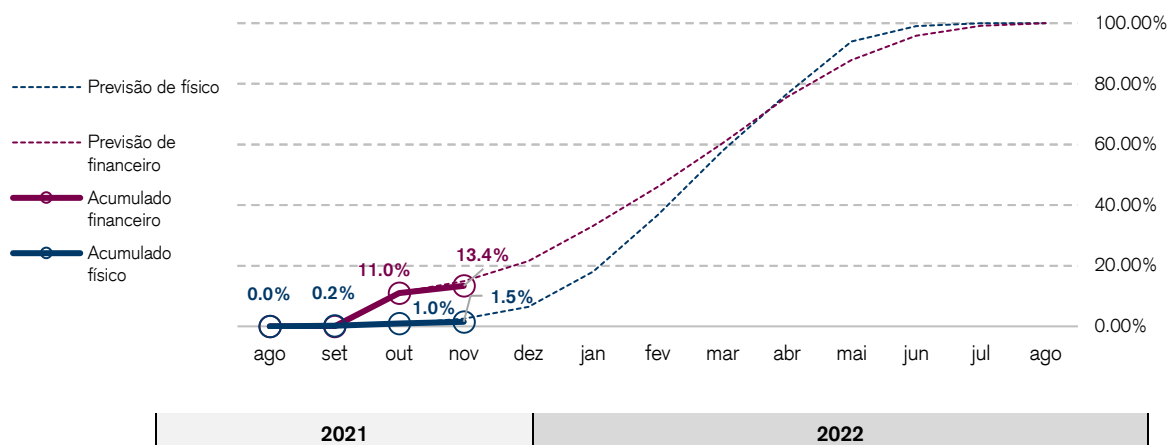
- (i) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 1:** A execução das fundações foi finalizada e os projetos complementares estão em fase final de compatibilização. Os pilares pré-moldados e estrutura metálica da cobertura estão sendo produzidos pelos fornecedores fora da obra e o transporte já foi iniciado. No final de novembro os primeiros pilares foram içados para que recebam, em dezembro, as estruturas metálicas da cobertura.



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	-	-	15.28	3.29	5.27	7.67	19.11	20.20	21.46	17.22	15.10	10.63	3.83	139.06
	Avanço físico mensal	0,0%	0,2%	0,8%	0,5%	3,8%	11,7%	18,7%	21,1%	18,9%	17,3%	5,1%	1,9%	0,0%	100%
	Acumulado físico	0,0%	0,2%	1,0%	1,5%	5,3%	17,0%	35,7%	56,7%	75,6%	92,9%	98%	100%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0,0%	0,0%	11,0%	2,4%	3,8%	5,5%	13,7%	14,5%	15,4%	12,4%	10,9%	7,6%	2,8%	100%
	Acumulado financeiro	0,0%	0,0%	11,0%	13,4%	17,1%	22,7%	36,4%	50,9%	66,4%	78,7%	89,6%	97%	100%	
SPE	Desembolso da SPE (R\$ em milhões)	36.02	0.03	15.32	3.39	5.57	7.95	19.47	20.50	21.74	17.47	15.83	10.81	3.92	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								

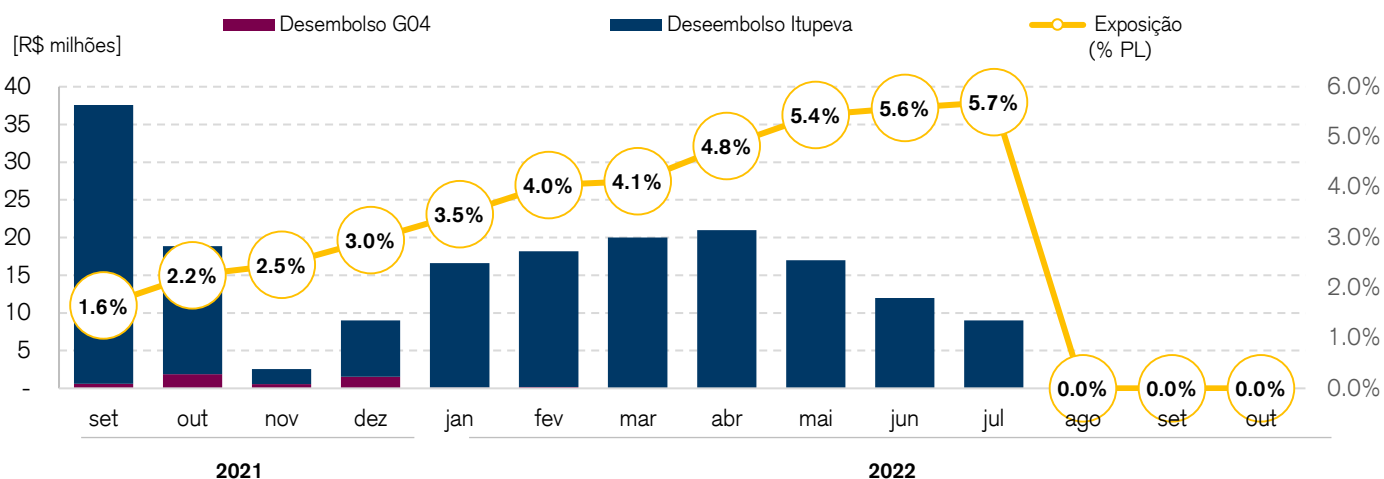
Fonte: CSHG

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	17.29	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%	3,0%	3,5%	4,0%	4,1%	4,8%	5,4%	5,6%	5,7%	0,0%	0,0%	0,0%		6,3%

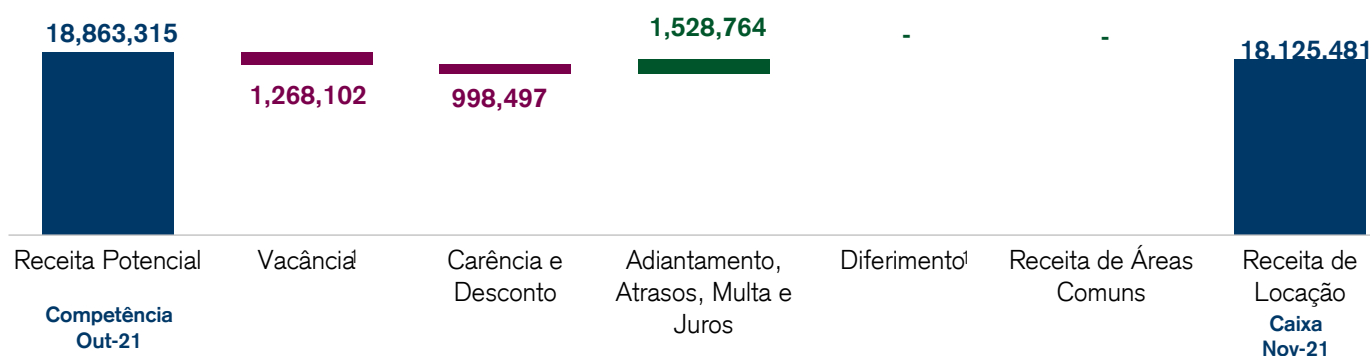
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2021	Outubro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	18.125.481	20.394.430	205.596.145	257.074.823
Rendimentos Mobiliário ¹	4.078.054	4.792.227	35.078.330	37.679.646
Ganhos de Capital Bruto ¹	2.328.236	2.933.206	43.228.922	45.047.423
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(343.707)	(370.252)
Total de Receitas	24.531.771	28.119.862	283.559.690	339.431.641
Despesas Imobiliárias ¹	(742.111)	(502.177)	(4.368.419)	(5.270.767)
Despesas Operacionais ¹	(2.269.459)	(2.154.093)	(21.069.327)	(23.573.407)
Total de Despesas	(3.011.570)	(2.656.270)	(25.437.746)	(28.844.174)
Resultado¹	21.520.201	25.463.592	258.121.944	310.587.466
Rendimento anunciado ²	23.444.754	23.444.754	228.017.189	276.506.412
Quantidade de Cotas	21.313.413	21.313.413		

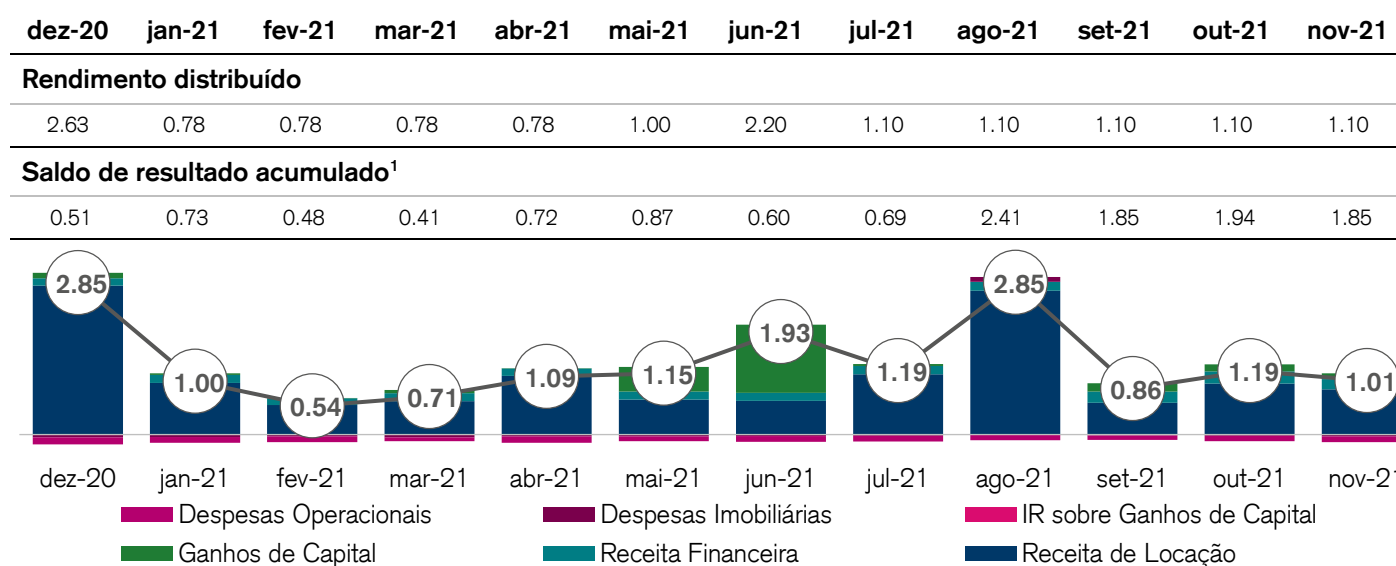
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

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



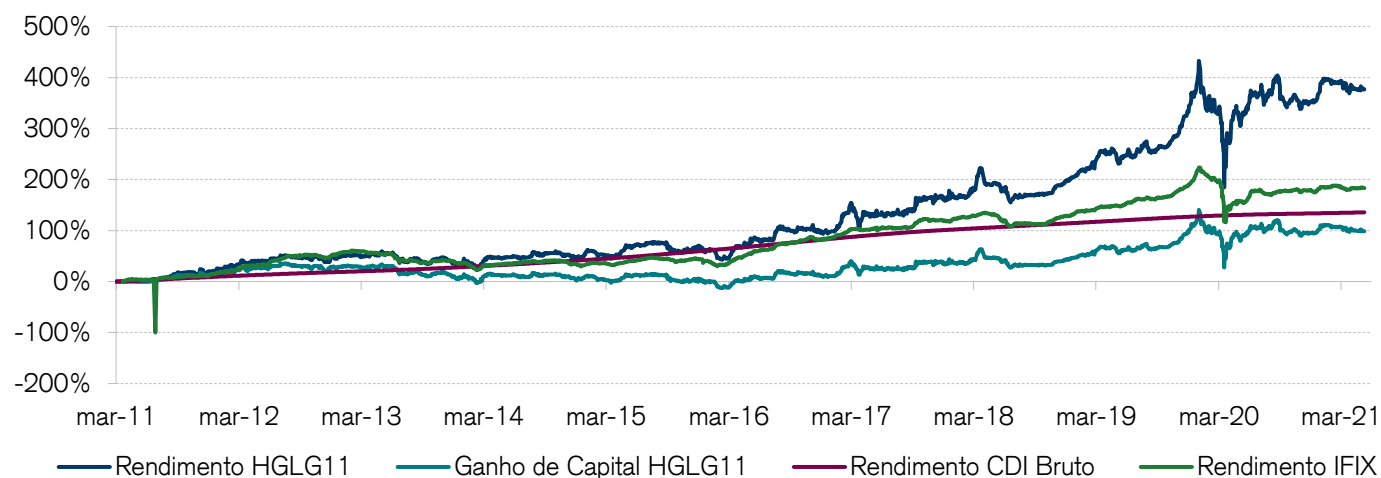
Fontes: CSHG.

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

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: 30/11/2021).

Rentabilidade

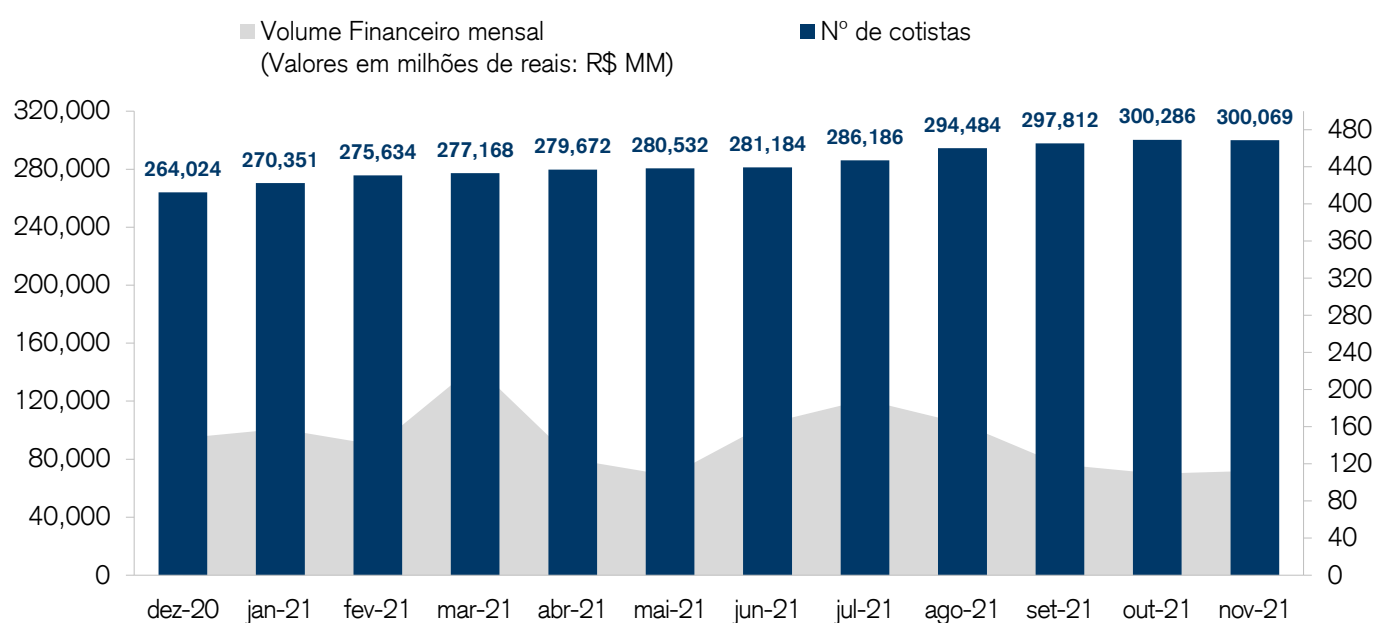
Tabela de rentabilidade ¹	Novembro	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	-3,6%	-3,1%	5,1%	373,4%
IFIX	-3,6%	-10,2%	-8,2%	*
CDI Bruto	0,6%	3,6%	3,8%	142,5%



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)	112,4	1.613,3	1.760,9
Giro	3,3%	49,3%	54,0%
Presença em pregões	100%	100%	100%

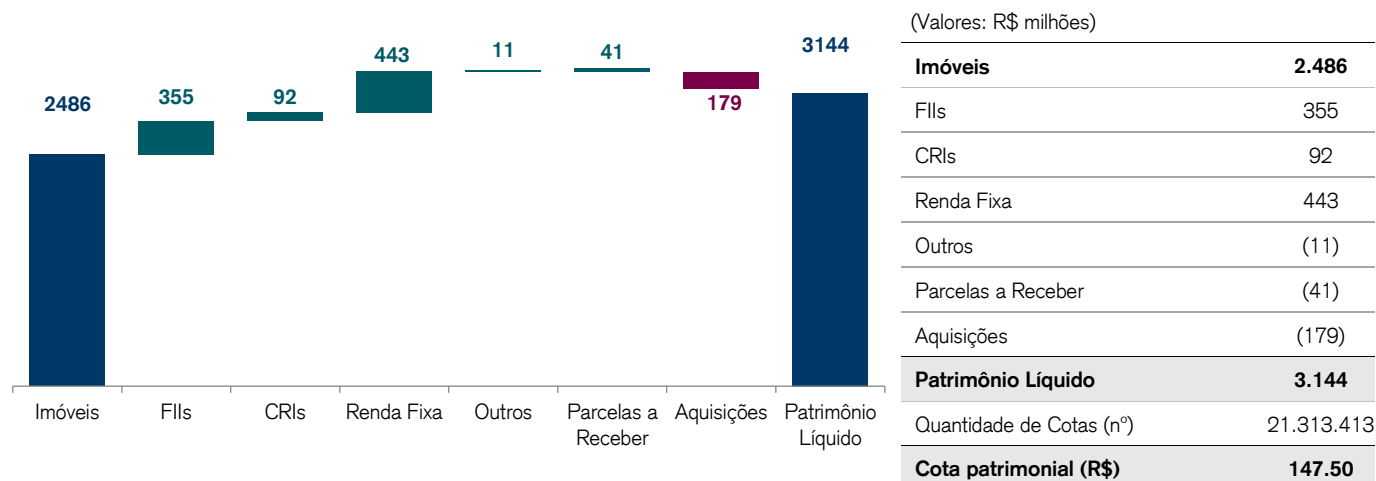


Fontes: Economática e CSHG.

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: 30/11/2021).

Carteira

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



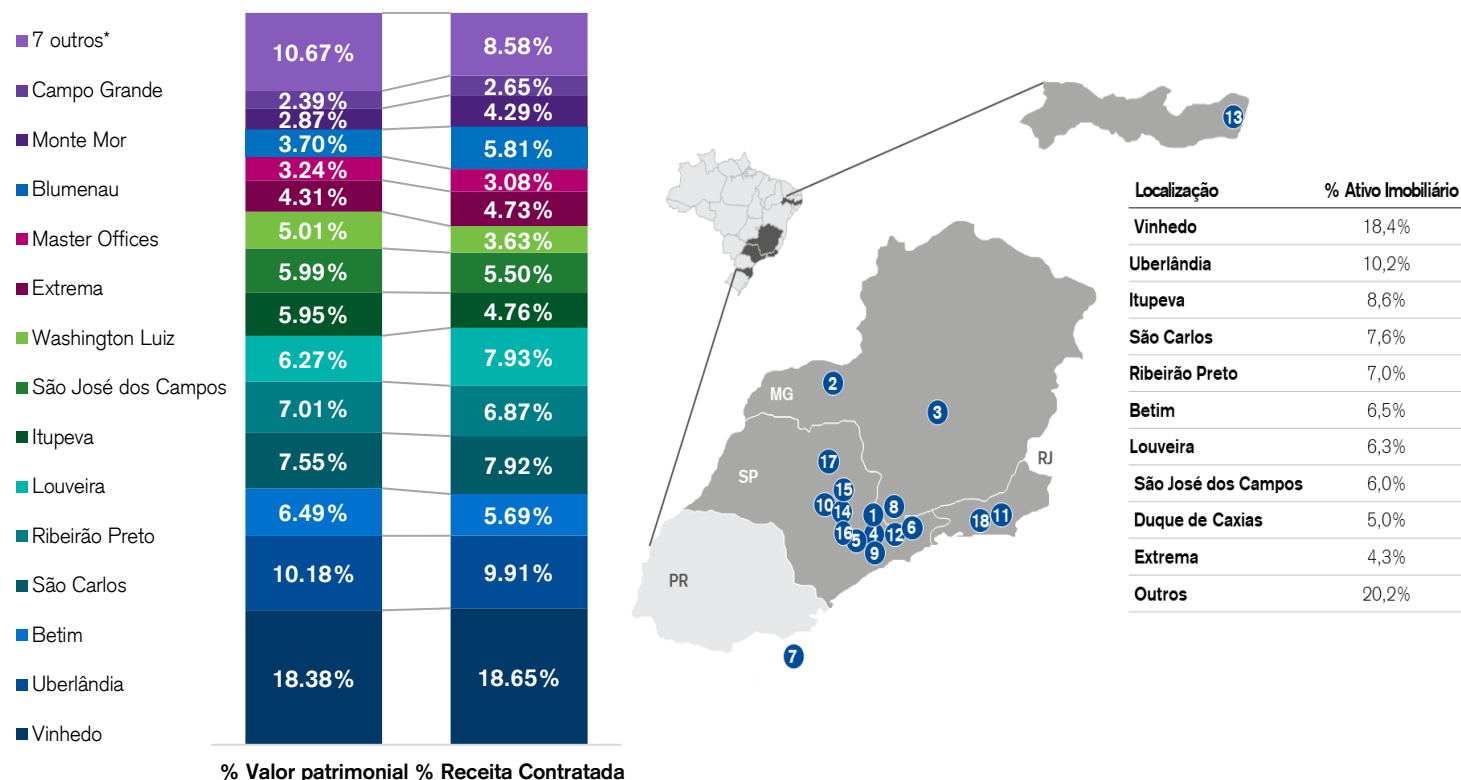
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
	Aquisições	Aquisição – Aumento de Participação G04	(13.6)	(link)
	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	5	(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	(47.1)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(111.6)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	24.5*	(link)

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

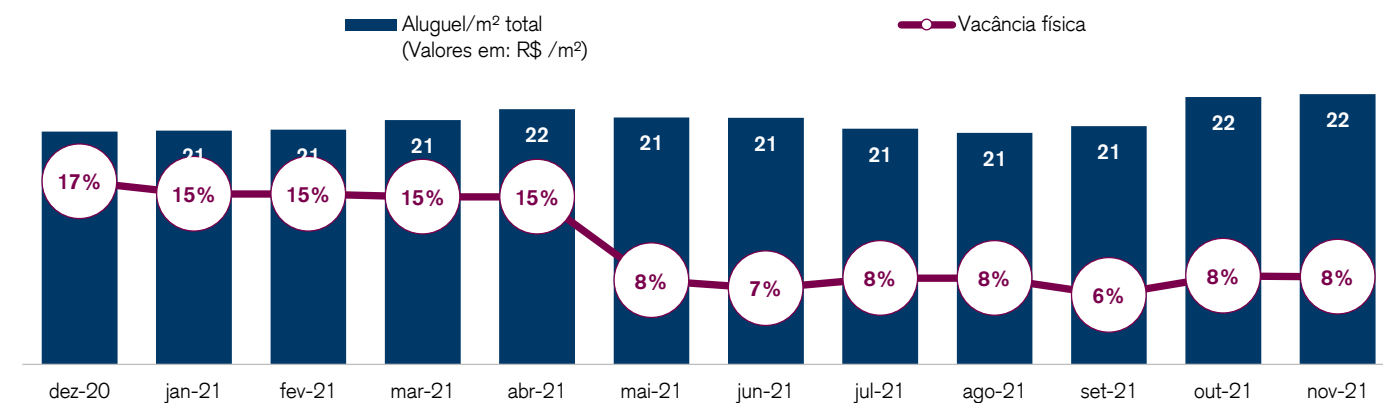
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG. *Os 7 outros imóveis são Cone G06. Centro Logístico Cumbica. terrenos de Itupeva e de Pernambuco. TechTown e Brascabos.

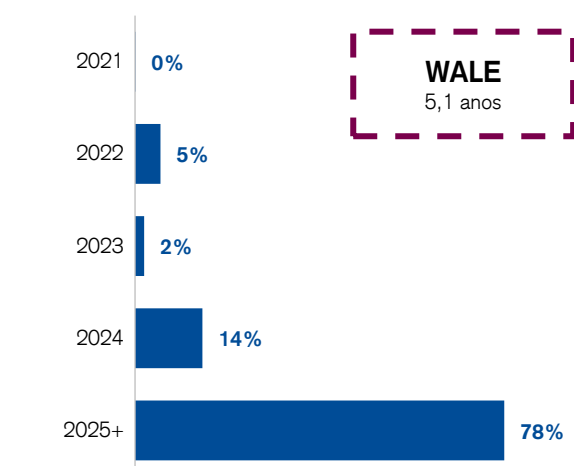
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2021 (Database: 30/11/2021).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



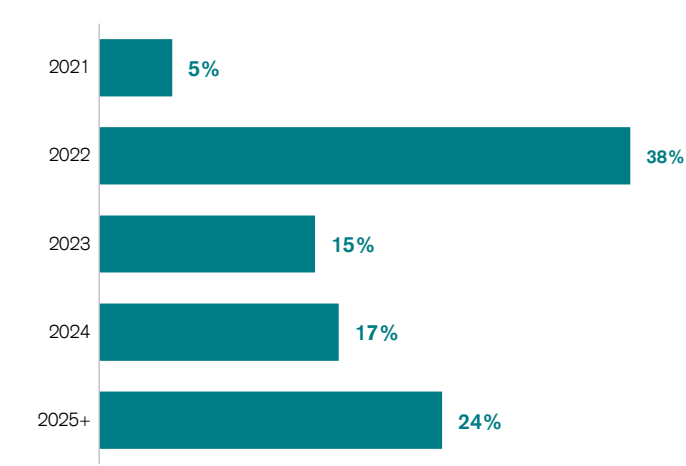
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



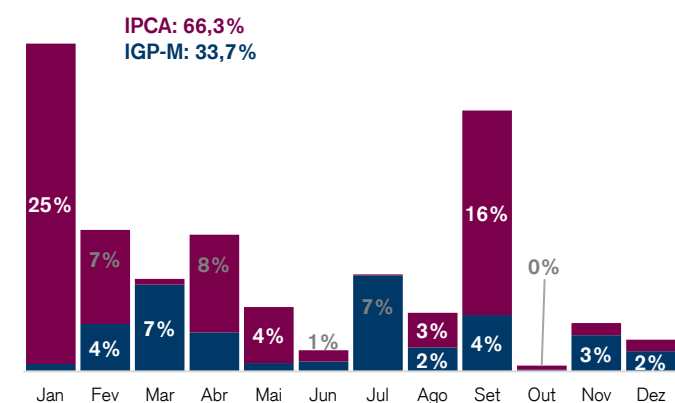
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



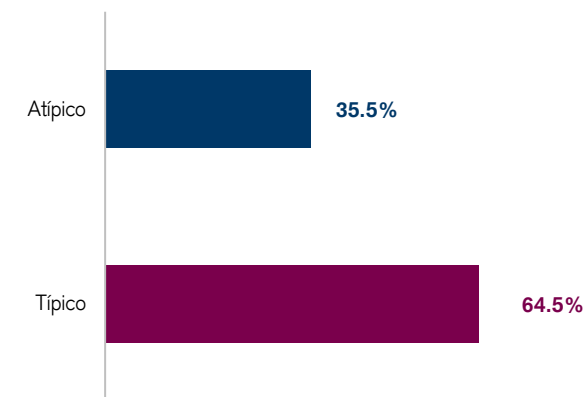
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



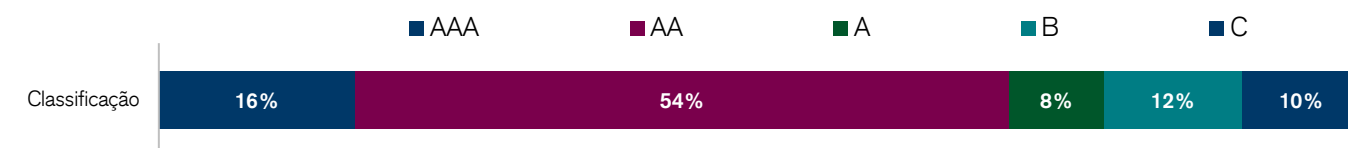
Fonte: CSHG * Para o entendimento do cotista, colocamos o gráfico nas datas que impactam.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

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 o 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.
18/10/2021 (link)	Conclusão de pagamento pela aquisição de galpões em Extrema O Fundo firmou o Termo de Quitação da Quarta Parcela da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis ("Termo") e realizou o pagamento do valor de R\$ 16.000.000,00, a título de adiantamento da última parcela do Preço pela aquisição da totalidade de um conjunto de galpões logísticos localizados na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais.
05/11/2021 (link)	Distrato ao Memorando Vinculante de Entendimentos 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 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.
17/11/2021 (link)	Exercício da opção de compra do CONE G04 O Fundo firmou a Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel ("Escritura") concluindo a aquisição da fração ideal adicional àquela já detida, correspondente a 40% (quarenta por cento) de um terreno, onde já existe um galpão logístico em construção, identificado como "G04", integrante do complexo logístico denominado Cone Multimodal, localizado na Rodovia BR-101 Sul, 5225, Distrito Industrial Dipe - no município de Cabo de Santo Agostinho, estado de Pernambuco. O valor de aquisição inicial da fração ideal de 40% do terreno foi de R\$ 30.000.000,00. Em adição à fração ideal de 30% do Ativo que foi adquirida pelo Fundo em 20 de novembro de 2020, nesta data o Fundo passa a deter a fração ideal de 70% do terreno.

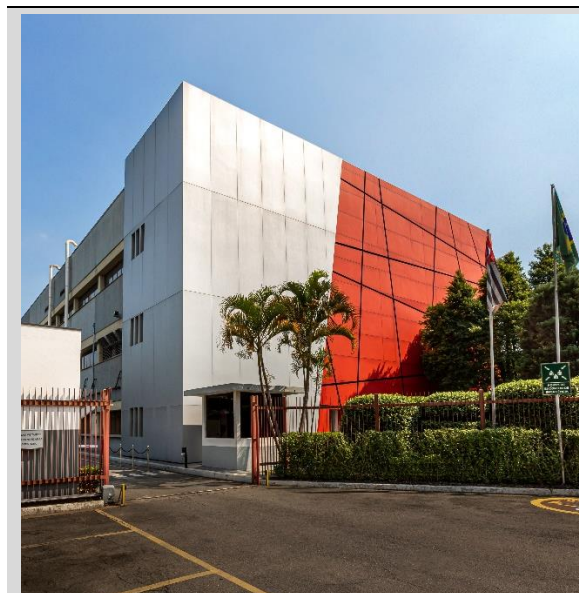
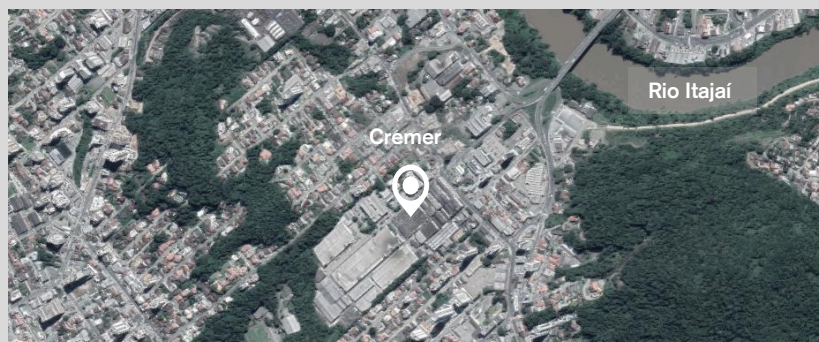
Imóveis logísticos



Cremer

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC

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



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1935
São Paulo - SP

ABL: 14.377 m²
Participação: 100%
Vacância: 26%
Nº de locatários: 12
Classificação: B

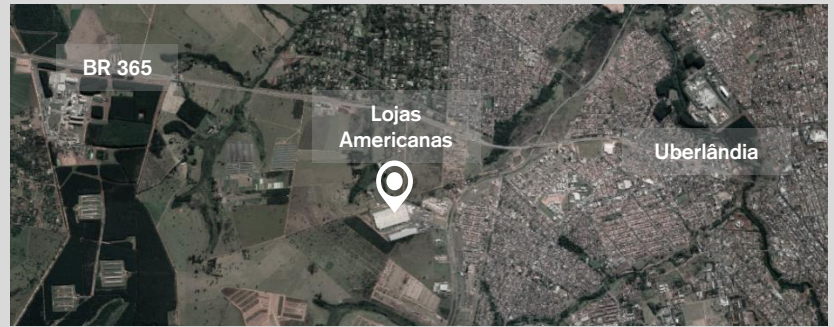




Lojas Americanas

BR 497, Km 1480
Uberlândia - MG

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



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

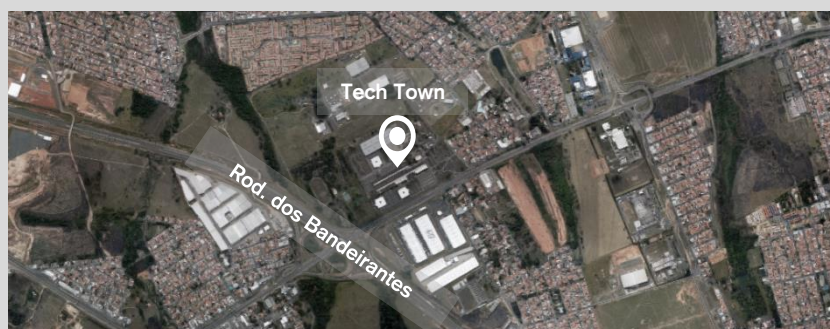




Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
 Hortolândia - SP

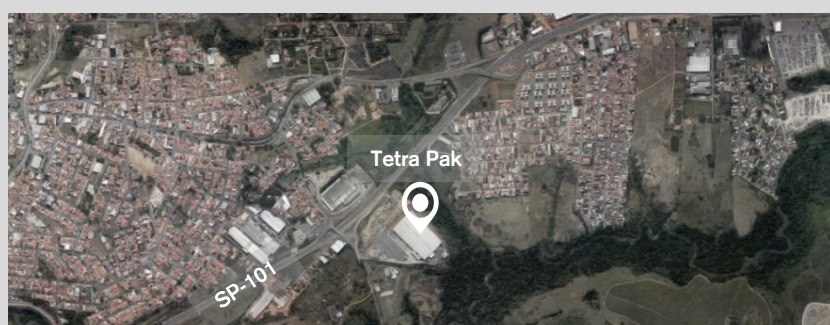
ABL: 7.885 m²
Participação: 90%
Vacância: 85%
Nº de locatários: 2
Classificação: B e C



Tetra Pak

Rua Tobias Bueno de Oliveira,
 701
 Monte Mor - SP

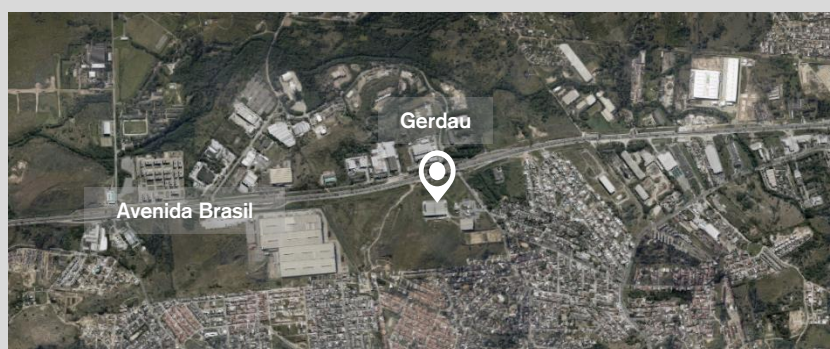
ABL: 24.696 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA



Gerdau

Estrada do Pedregoso, 900
 Campo Grande - RJ

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

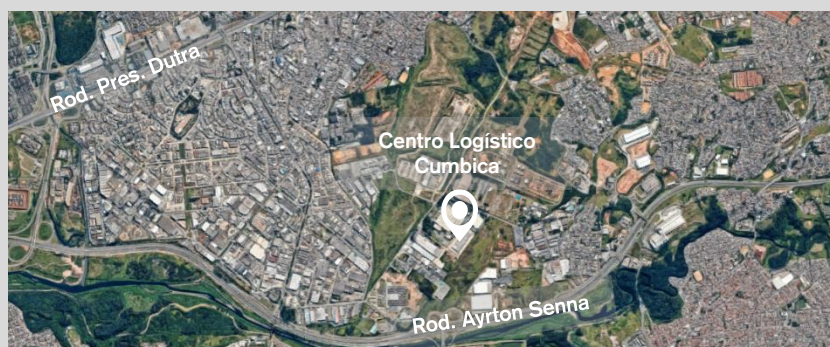




Centro Logístico Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1062
 Guarulhos - SP

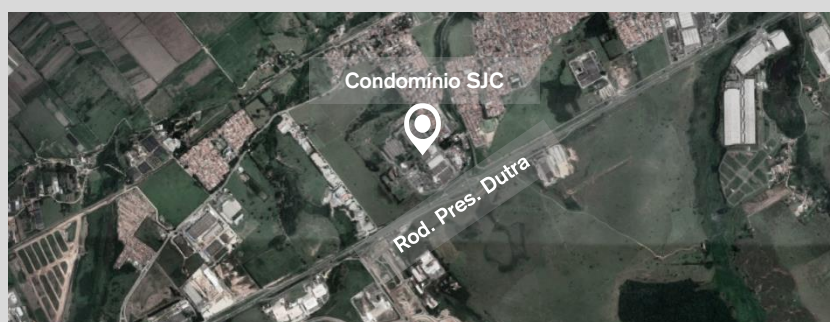
ABL: 18.276 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA



Condomínio SJC

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

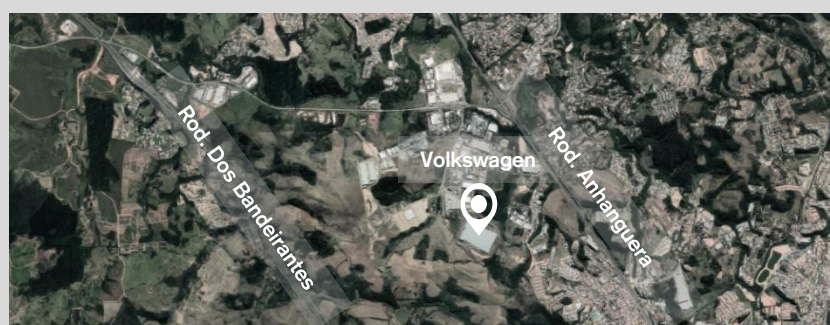
ABL: 69.466 m²
Participação: 100%
Vacância: 36%
Nº de locatários: 9
Classificação: B



Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº
 Vinhedo - SP.

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

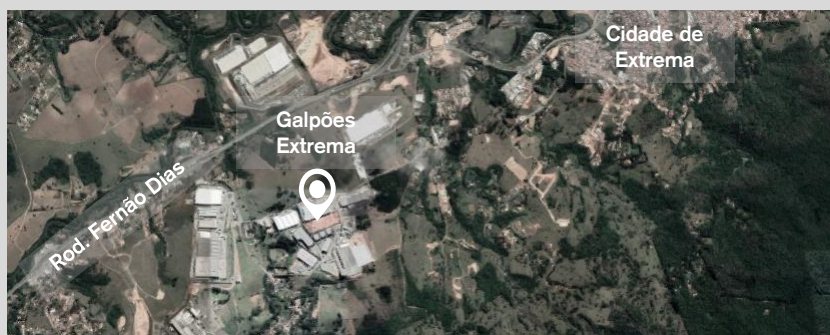




Galpões Extrema

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

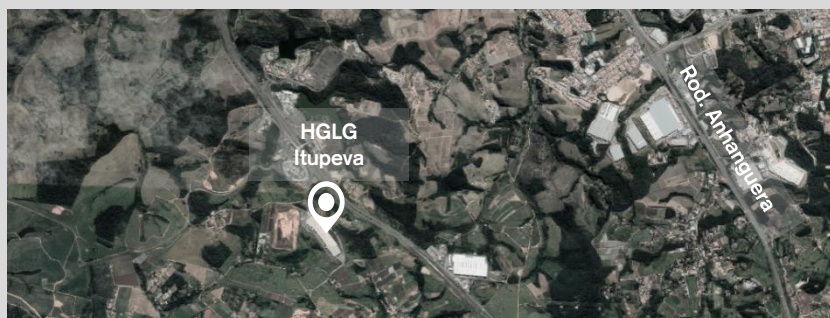
ABL: 34.101 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA e A



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 m ²
Participação:	90%
Vacância:	4%
Nº de locatários:	3
Classificação:	AA

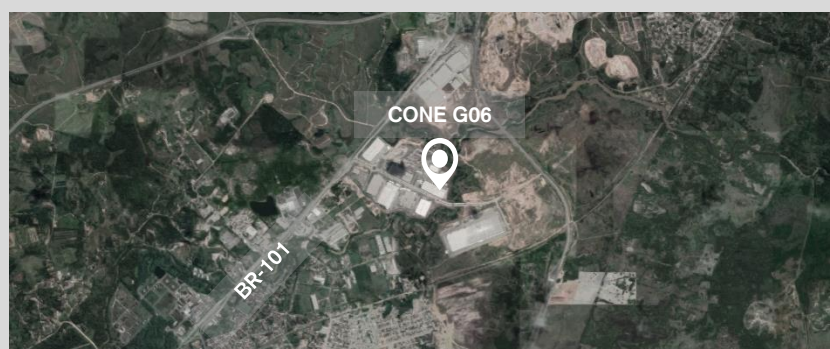


CONE G06

Rodovia BR-101, 5225

Cabo de Santo Agostinho - PE

ABL:	21.551 m ²
Participação:	73%
Vacância:	18%
Nº de locatários:	7
Classificação:	AA

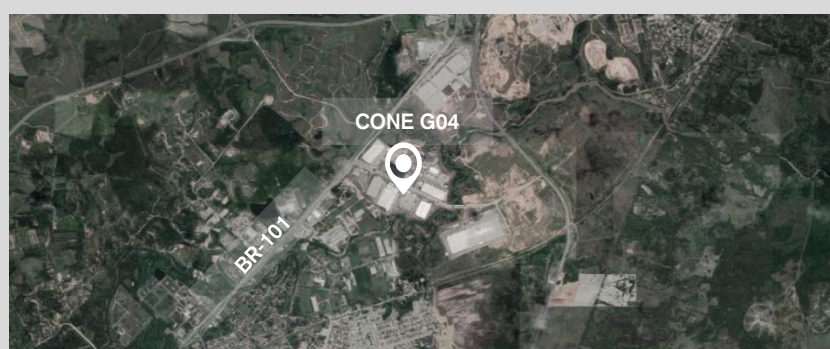


CONE G04

Rodovia BR-101, 5225

Cabo de Santo Agostinho - PE

ABL futura:	18.471 m ²
Participação:	70%
Terreno:	59.672 m ²

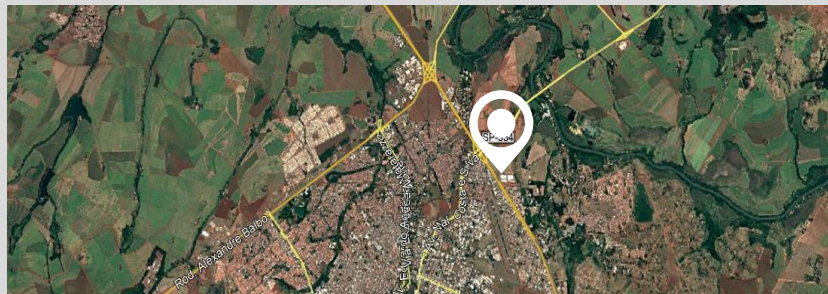




HGLG Ribeirão Preto

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

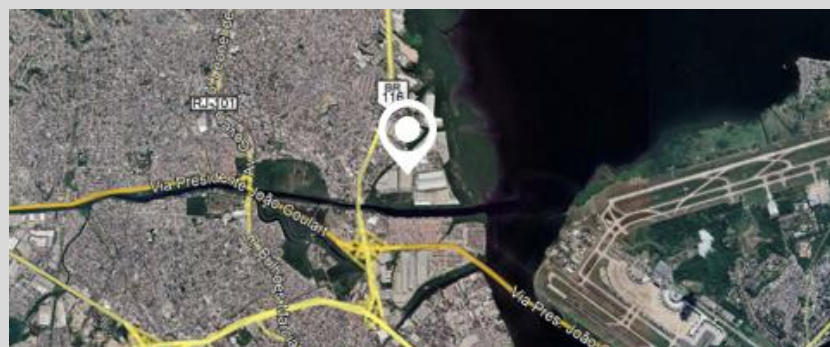


Tabela de potencial expansão dos ativos

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.

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 – 2021 (Database: 30/11/2021).

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria

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\$ 2.835.443.020,05

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.