

CSHG Logística FII

Janeiro 2022

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\$ 170,55	R\$ 147,31	R\$ 3,6 bilhões	302.314	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
877 mil m ²	7,7 %	1,0 %	6,7 %	6,4 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 30,5 milhões (R\$ 1,43 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 28,1 milhões (R\$ 1,32 por cota). A distribuição deste mês foi elevada para R\$ 1,75 por cota, representando 96,5% do resultado auferido no semestre. O resultado do Fundo foi impactado por dois eventos: (i) o pagamento do aluguel trimestral do imóvel **Volkswagen Vinhedo** no valor aproximado de R\$ 9,9 milhões (R\$ 0,46 por cota); e (ii) e o recebimento de um montante de aluguéis em atraso e multas no valor de aproximadamente R\$ 2,4 milhões gerando um resultado de R\$ 0,11 por cota.

Cota recorrente e não recorrente do Fundo

Conforme informado no relatório de dezembro de 2021, a expectativa do patamar de distribuição sustentável é a manutenção do R\$1,10 para o ano de 2022. Para auxiliar o entendimento desta distribuição, o time de gestão preparou um estudo sobre: (i) a **renda recorrente**: resultado não pontual, mantendo as expectativas atuais do time de gestão; e (ii) a **renda não-recorrente**: resultados pontuais, considerando lucro de vendas, multas, entre outros. Como demonstrado na tabela abaixo, o 1º semestre de 2022 presume-se uma **renda recorrente** de R\$ 0,93 por cota, enquanto para o 2º semestre de R\$ 0,94 quando considerado a manutenção da vacância atual acrescida da nova vacância HGLG Itupeva II em obra que consideramos que haverá receita somente a partir de 2023, a correção dos principais contratos, o aumento da taxa de juros, entre outras premissas. Já para o ano de 2023, no 1º semestre presume-se uma **renda recorrente** de R\$ 0,96 por cota e para o 2º semestre de R\$ 1,00. Importante lembrar e destacar que a **renda recorrente** e distribuída do Fundo era de aproximadamente R\$ 0,78 por cota até o 1º semestre do ano passado. Com a geração de valor realizada através das vendas e outras operações dos últimos semestres, foi possível tanto o aumento da distribuição mensal como as distribuições extraordinárias dos últimos 3 fechamentos de semestre. Como gestão, o nosso desafio atual está focado no segundo semestre de 2023, o qual estamos trabalhando em diversas frentes: (i) a continua melhora da exploração do portfólio; (ii) a atuação em desenvolvimentos que aumentam o potencial de renda recorrente do Fundo; (iii) a reciclagem do portfólio; e (iv) as oportunidades de mercado.

Tabela de análise da expectativa/estimativa do resultado

(R\$ por cota)	S1 de 2022	S2 de 2022	S1 de 2023	S2 de 2023
Recorrente	0,93	0,94	0,96	1,00
Não recorrente	0,45	0,26	0,19	-
Resultado	1,38	1,20	1,15	1,00

Fonte: CSHG. Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Do lado da **renda não recorrentes**, tem-se alguns eventos principais: a multa do HGLG Betim da saída do Walmart, o lucro da venda do ativo Lojas Americanas em Uberlândia - MG, o lucro da venda dos terrenos em Extrema - MG e lucro da venda dos imóveis em Atibaia - SP. Isto é, respectivamente:

- (i) A multa terá dois eventos extraordinários de pagamento em 2022: R\$ 4,7 milhões (R\$ 0,04 por cota) no 1º semestre e R\$ 12,5 milhões (R\$ 0,10 por cota) no 2º semestre.
- (ii) O lucro em regime caixa da venda do Lojas Americanas está previsto em aproximadamente R\$ 48,8 milhões (R\$ 0,38 por cota) e R\$ 18,4 milhões (R\$ 0,14 por cota) pagos em cada semestre de 2022 respectivamente, além de R\$ 19,4 milhões (R\$ 0,15 por cota) pagos no 1º semestre de 2023. Importante ressaltar que este resultado ainda depende do cumprimento de certas condições precedentes da operação.
- (iii) O lucro da venda dos terrenos de Extrema -MG que será de aproximadamente R\$ 2,4 milhões (R\$ 0,02 por cota) pagos em cada semestre de 2022 e R\$4,9 milhões (R\$ 0,04 por cota) no 1º semestre de 2023.
- (iv) O lucro da venda dos imóveis em Atibaia -SP que será de aproximadamente R\$ 1,7 milhões (R\$ 0,02 por cota) e R\$ 279 mil (R\$ 0,002 por cota) pagos em cada semestre de 2022.

Sendo assim, para o ano de 2022, o Fundo prevê um resultado total de R\$ 1,38 e R\$ 1,20 em cada semestre.

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 – 2022 (Database: 31/01/2022).

Pipeline de novos negócios para o Fundo

A Administradora conta com um time dedicado à prospecção de novos negócios para os Fundos. Este time atua desde a originação do negócio, análise financeira e de mercado, negociações com vendedores e demais partes envolvidas até a efetiva aquisição ou venda de cada imóvel. Consequência dessa constante atuação, no último ano o time estudou mais de 100 oportunidades de negociação de ativos voltados para atividades de logística para o CSHG Logística FII. Uma vez originadas as oportunidades de negócio, o time analisa a qualidade dos ativos, inquilinos e contratos, decidindo os limites de preço e em quais negociações prosseguir, dedicando tempo e esforço em nome dos melhores interesses dos investidores.

No quadro abaixo, resumimos os valores envolvidos e *cap rates* das negociações de **ativos imobiliários** que estão em curso no momento, de acordo com seu estágio de maturação. A tabela acompanha a ordem natural de uma negociação imobiliária, sendo que os números definidos como (i) “Em negociação”, indicam o total de negócios que estão em fase de negociações comerciais; (ii) “Em diligência/período de exclusividade”, indicam o total de negócios que já há consenso comercial, nos quais foi assinado um contrato de exclusividade.

	Em negociação	Em diligência/ período de exclusividade
Volume financeiro	R\$ 2 bilhões	~ R\$ 1,6 bilhões
Cap Rate¹	8,5 % a 11 %	~ 9,0 %

Fonte: CSHG em 31 de janeiro de 2022, valores acima consideram uma média de custos de aquisições.

No quadro abaixo, resumimos os valores envolvidos e *cap rate*¹ das negociações de **ativos para desenvolvimento** que estão em curso no momento. A tabela está particionada em: (i) “Em negociação”, indicam o total de negócios que estão em fase de negociações comerciais; (ii) “Em andamento”, indicam o total de negócios já comprados ou com acordo de exclusividade assinado, nos quais já há um andamento concreto em relação ao desenvolvimento. Abaixo demonstramos R\$ 510 milhões em ativos, sendo R\$ 280 milhões para o desenvolvimento do **HGLG Itupeva III e IV**.

	Em negociação	Em andamento
Volume financeiro	R\$ 4 bilhões	~ R\$ 510 milhões ²
Cap Rate¹	10,5% a 13 %	~ 10,6 %

Fonte: CSHG em 31 de janeiro de 2022. ² Inclui os custos estimados para o desenvolvimento do **HGLG Itupeva II**.

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGE”)

No dia 4 de fevereiro foi convocada uma AGE, marcada para o dia 21 de fevereiro de 2022 as 15h00, a fim de deliberar sobre a aprovação da distribuição primária da 8ª emissão de cotas do Fundo.

Para mais informações, leia ao: (i) Edital de Convocação; e a (ii) Proposta da Administradora.

A Administradora aproveita a oportunidade para ressaltar que recomenda aos cotistas, em linha com o Ofício-Circular/CVM/SIN nº 06/2020, as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde em relação à aglomeração de pessoas no período da pandemia do COVID-19, especialmente em ambientes fechados e de difícil controle de contaminação pelo vírus, **que a participação dos cotistas ocorra de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração**, podendo ser representados pela própria Administradora. Para tanto, o cotista poderá solicitar no endereço eletrônico list.imobiliario@cshg.com.br o modelo de voto eletrônico ou de procuração, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação. Caso o cotista tenha a intenção de comparecer presencialmente na Assembleia – o que não é recomendado – a Administradora ressalta que serão adotadas todas as medidas sanitárias determinadas pelo Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde, tais como distanciamento físico e uso de álcool gel, de maneira a preservar a saúde e integridade física dos envolvidos.

2. Relacionamento com investidor

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2021 serão disponibilizados pelo Itaú, escriturador do fundo, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- o Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú (www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login), a partir do dia 28 de fevereiro de 2022;
- o Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões);
- o Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

3. Comercial

Durante o mês de janeiro, não houve movimentação na carteira do Fundo.

Recebemos a notificação de rescisão antecipada de um contrato de locação de 8.369,52m² do imóvel **HGLG Ribeirão Preto**. Diante deste cenário, já estamos trabalhando na locação do espaço e entendemos que deverá ser facilmente absorvido pois a região está altamente demandada e tem baixa vacância de aproximadamente 6% do estoque atual.

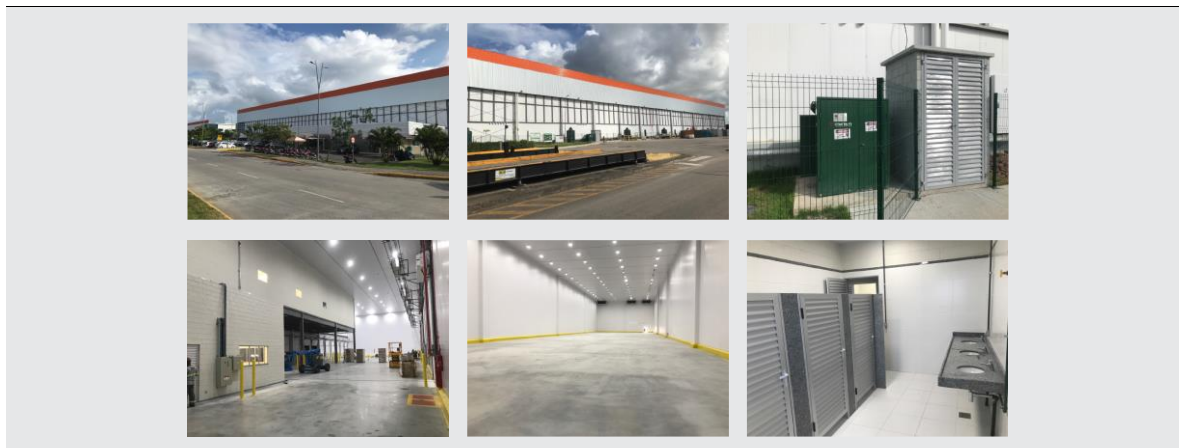
Também durante o mês de janeiro, assinamos um aditivo sobre o desconto para a Rockwell Collins no imóvel **HGLG SJC**, reajustando o desconto, então já vigente, pelo mesmo índice que foi aplicado no aluguel em dezembro de 2021.

No mais, estamos trabalhando na comercialização dos espaços vagos do portfólio do Fundo e assim que tivermos novidades divulgaremos nos relatórios gerenciais.

4. Técnico

Destaca-se abaixo a atualização de janeiro quanto às obras acompanhadas pelo time de engenharia:

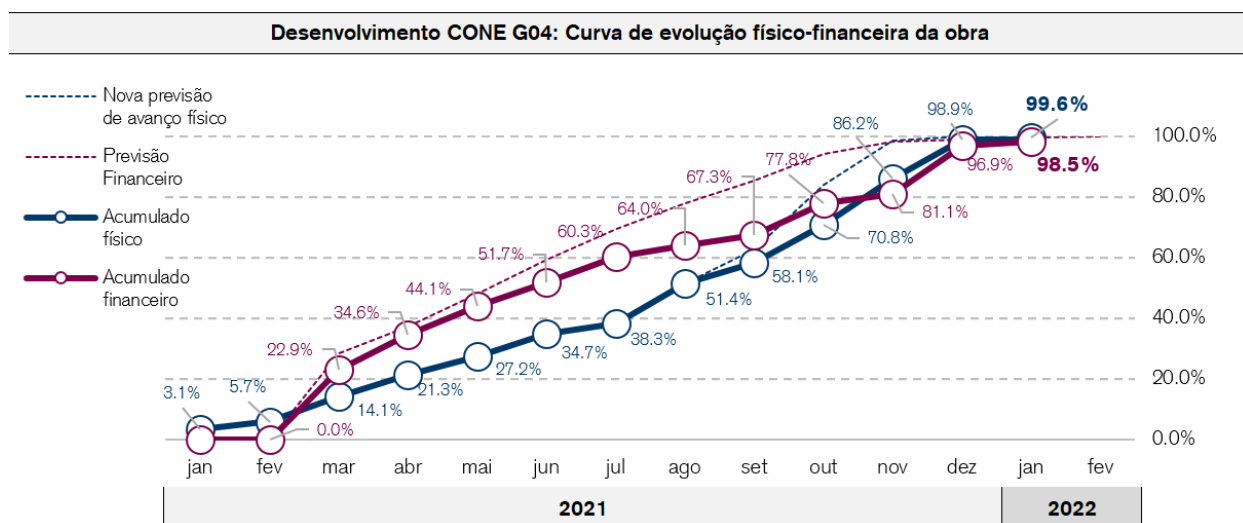
- (i) **CONE G04:** Em janeiro, não foi possível concluir o *checklist* final de entrega do galpão G04, a gerenciadora tem realizado o trabalho de acompanhamento das pendências e sinalizou alguns itens nos módulos que ainda precisam ser revisados antes do recebimento final da obra. Nenhum dos itens pendentes são críticos, sendo a maior parte deles itens de acabamentos.



Fonte: CSHG

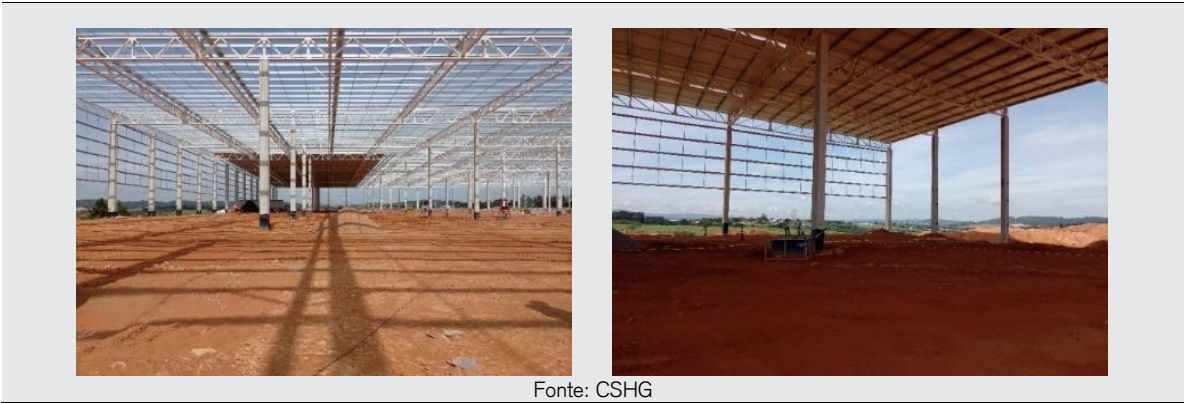
Ano	2021												2022		Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	
Avanço físico mensal	3.1%	2.7%	8.3%	7.3%	5.9%	7.5%	3.7%	13.1%	6.7%	12.7%	15.4%	12.8%	0.6%	0.0%	100%
Acumulado físico	3.1%	5.7%	14.1%	21.3%	27.2%	34.7%	38.3%	51.4%	58.1%	70.8%	86.2%	98.9%	99.6%	100%	
Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	22.9%	11.6%	9.5%	7.6%	8.6%	3.6%	3.4%	10.5%	3.2%	15.8%	1.6%	1.5%	100%
Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	22.9%	34.6%	44.1%	51.7%	60.3%	64.0%	67.3%	77.8%	81.1%	96.9%	98.5%	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	9.33	0.96	0.40	59.06
Desembolso² (R\$ em milhões)	-	-	4.06	2.06	1.69	1.35	1.53	0.64	0.59	1.86	0.57	2.80	0.29	0.27	17.72
realizado													previsto		

Fonte: CSHG.

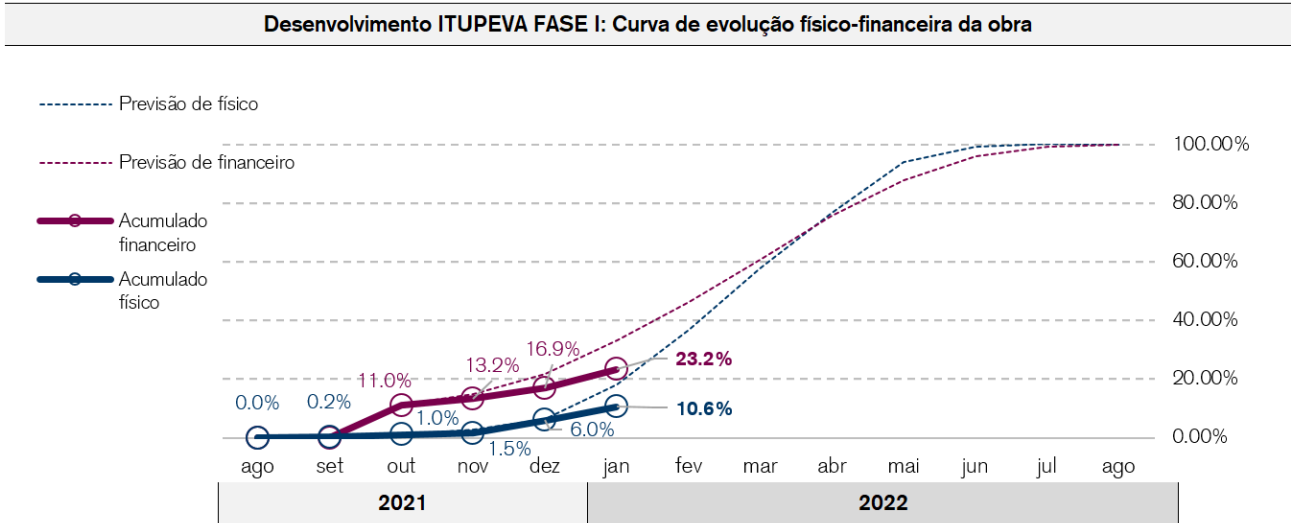


Fonte: CSHG. ² O fundo possui uma participação de desembolso de 30% sobre o valor da obra

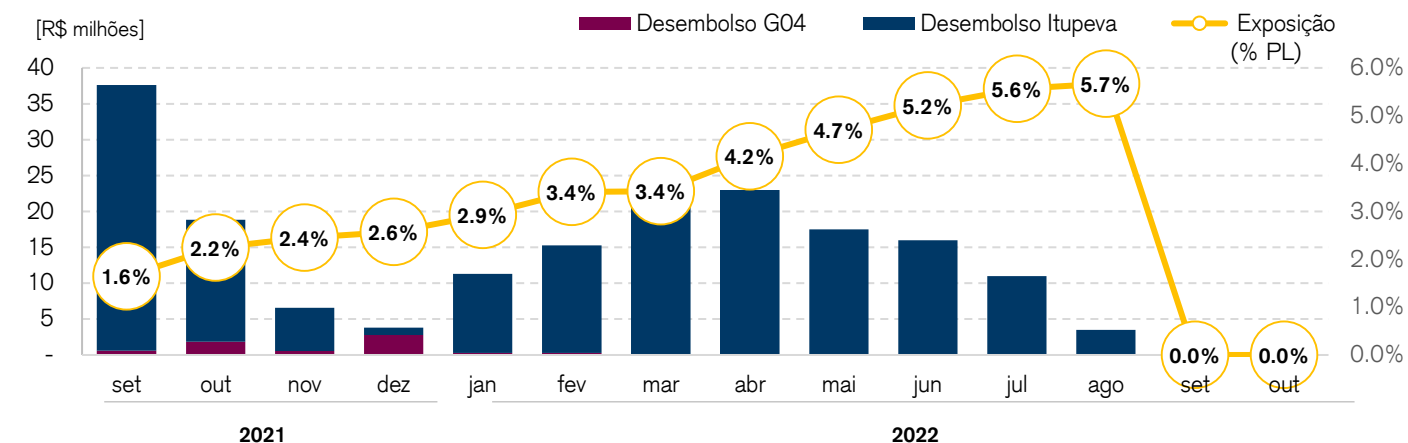
(i) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 1:** A obra alcançou o avanço físico acumulado de 10,6% em janeiro, sendo que o galpão encontra-se em diferentes etapas de construção. O trecho mais avançado já iniciou a instalação da cobertura, enquanto a maior parte da edificação segue em processo de instalação das terças e treliças metálicas para a estrutura da cobertura. Há ainda um pequeno setor da obra finalizando a etapa de fundação e orçamento de pilares. As chuvas do mês de janeiro comprometeram uma parte do avanço da obra nesse mês – está em análise o replanejamento da obra para que seja ajustado o cronograma da obra diante esse ponto.



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	3.13	5.05	8.86	16.36	20.99	22.52	17.22	15.10	10.63	3.91	139.06
	Avanço físico mensal	0.0%	0.2%	0.8%	0.5%	4.5%	4.6%	22.1%	25.6%	17.9%	15.6%	6.3%	2.0%	0.0%	100%
	Acumulado físico	0.0%	0.2%	1.0%	1.5%	6.0%	10.6%	32.7%	58.2%	76.1%	91.7%	98%	100%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	11.0%	2.2%	3.6%	6.4%	11.8%	15.1%	16.2%	12.4%	10.9%	7.6%	2.8%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	11.0%	13.2%	16.9%	23.2%	35.0%	50.1%	66.3%	78.7%	89.5%	97%	100%	
SPE	Desembolso da SPE (R\$ em milhões)	36.02	0.03	15.32	3.16	5.10	9.09	16.83	21.41	22.87	17.50	15.84	10.84	4.48	178.49
	Aporte do FIL na SPE (R\$ em milhões)	37.00	-	17.00	6.00	1.00	11.00	15.00	21.00	23.00	17.50	16.00	11.00	3.50	179.00
		realizado						previsto							



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	20.09	20.38	20.65	-	-	-	-	-	-	-	-	20.65
Total investido Itupeva (R\$ em milhões)	37.00	54.00	60.00	61.00	72.00	87.00	108.00	131.00	148.50	164.50	175.50	179.00	-	-	175.50
Exposição (% PL)	1.6%	2.2%	2.4%	2.6%	2.9%	3.4%	3.4%	4.2%	4.7%	5.2%	5.6%	5.7%	0.0%	0.0%	6.2%

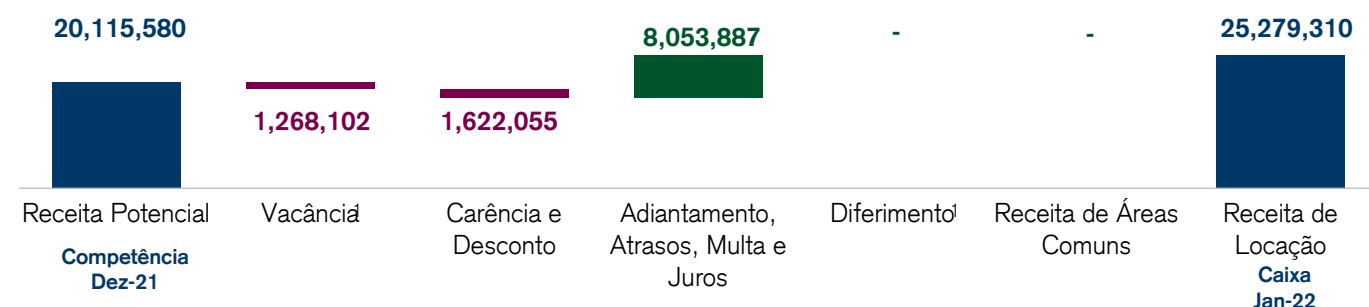
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2022	Dezembro de 2021	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	25,279,310	11,822,620	25,279,310	224,804,165
Rendimentos Mobiliário ¹	5,354,170	4,983,985	5,354,170	42,681,646
Ganhos de Capital Bruto ¹	(116,210)	(116,210)	(116,210)	42,436,597
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(234,877)
Total de Receitas	30,517,270	16.690.395	30,517,270	309,687,531
Despesas Imobiliárias ¹	(187,759)	(370.132)	(187,759)	(4,137,864)
Despesas Operacionais ¹	(2,181,689)	(1.994.352)	(2,181,689)	(23,347,035)
Total de Despesas	(2,369,447)	(2,364,484)	(2,369,447)	(27,484,899)
Resultado¹	28,147,822	14.325.911	28,147,822	282,202,632
Rendimento anunciado ²	23,444,754	37.298.473	23,444,754	274,379,582
Quantidade de Cotas	21.313.413	21.313.413		

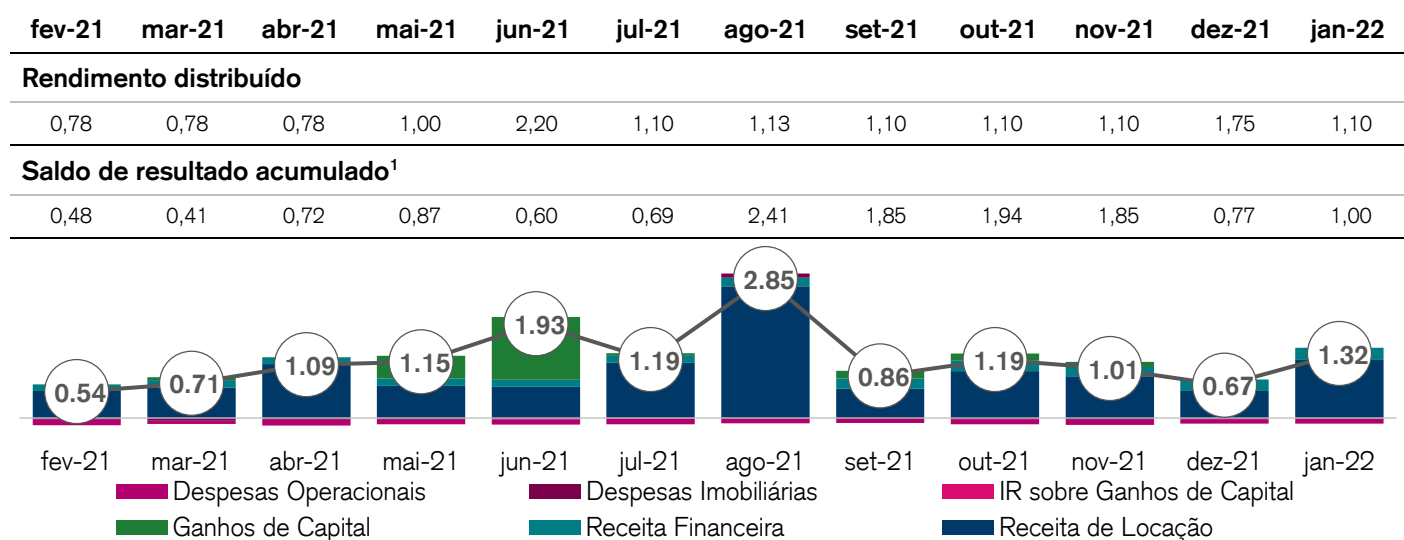
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

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

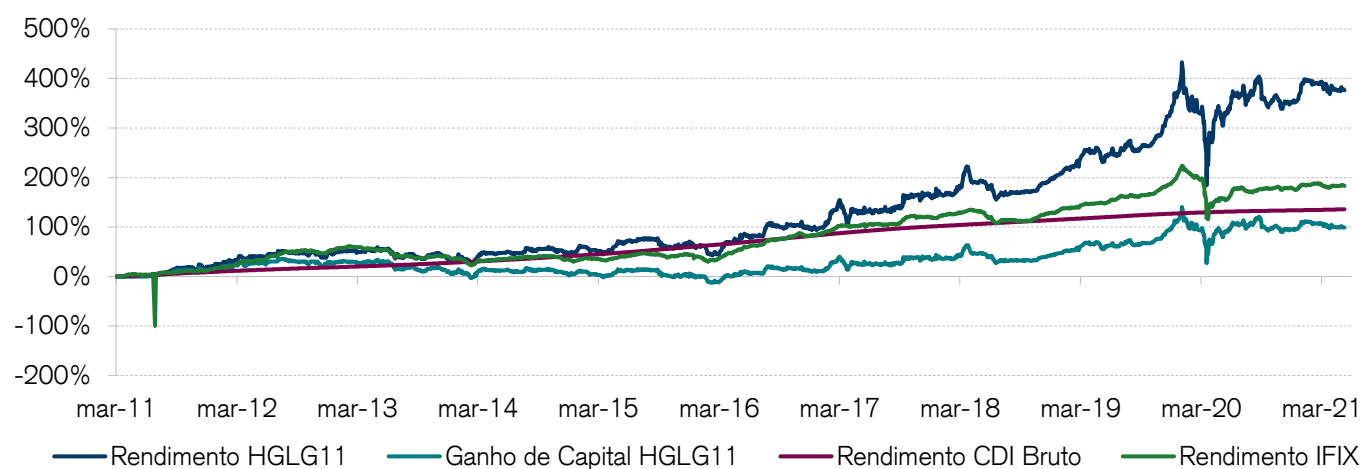


Fontes: CSHG.

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

Rentabilidade

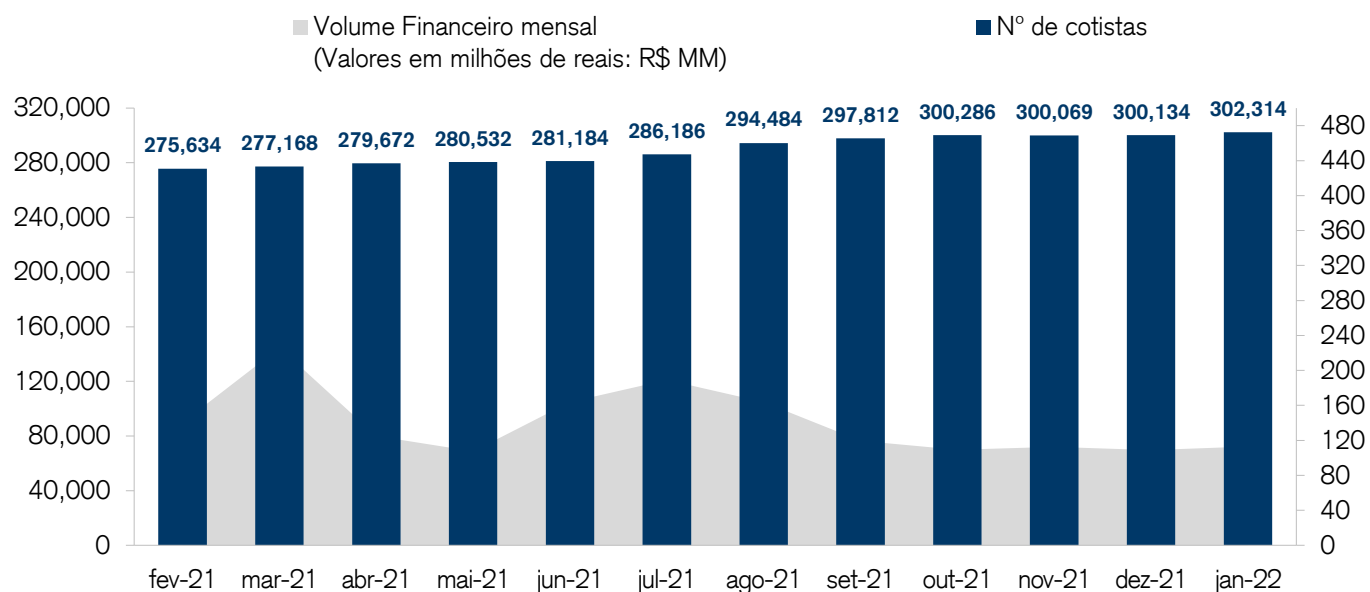
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	1,0%	1,0%	4,3%	413,4%
IFIX	-1,0%	-1,0%	-3,6%	*
CDI Bruto	0,8%	0,8%	5,0%	146,1%



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

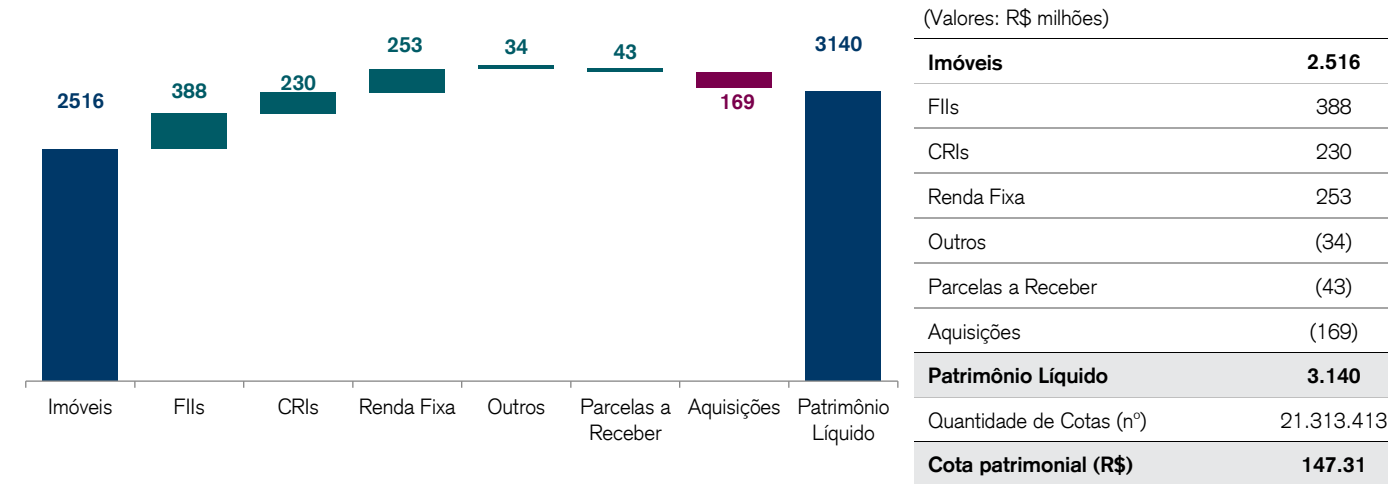
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	112,9	112,9	1.677,5
Giro	3,1%	3,1%	50,8%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira

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



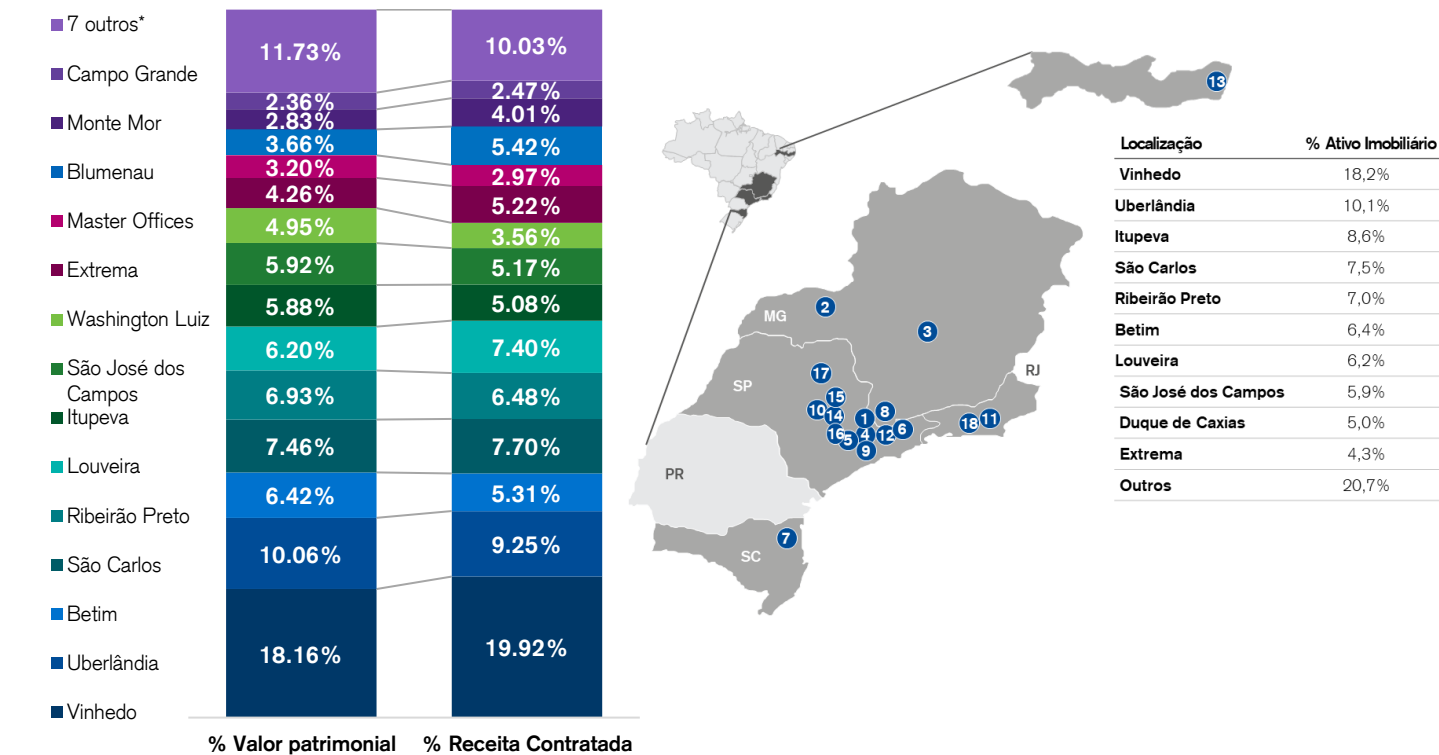
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Aquisição – Aumento de Participação G04	(2.7)	(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)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
Maior que 12 meses	Parcela a receber	Venda imóveis Atibaia	16.4	(link)
	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(47.8)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(111.8)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	22.1*	(link)

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

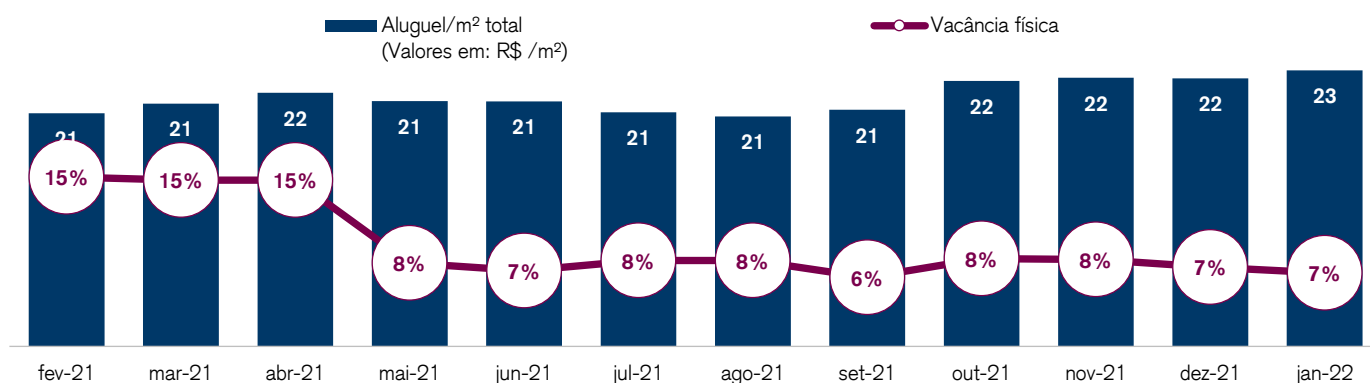
Ativos Imobiliários



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

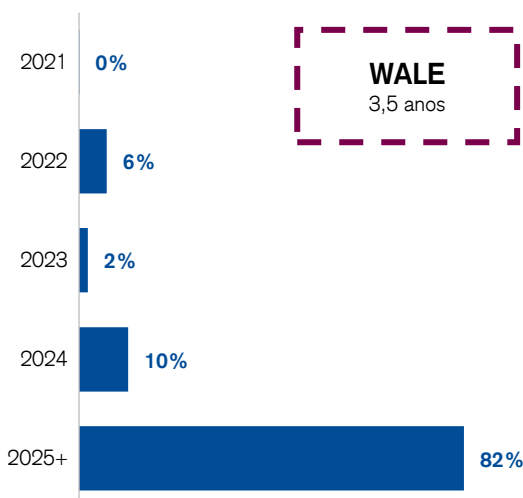
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 31/01/2022).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



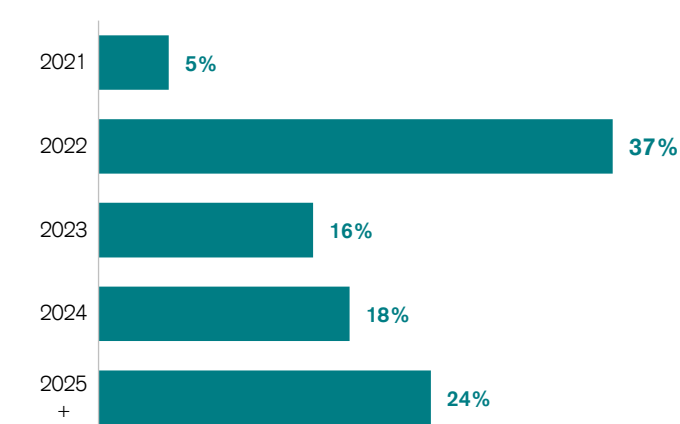
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



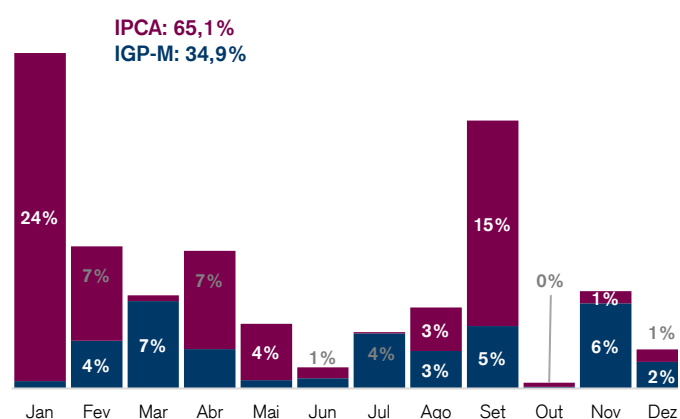
Fonte: CSHG.

Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



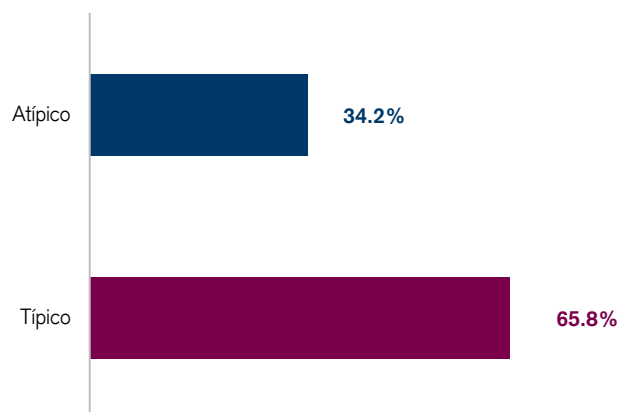
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



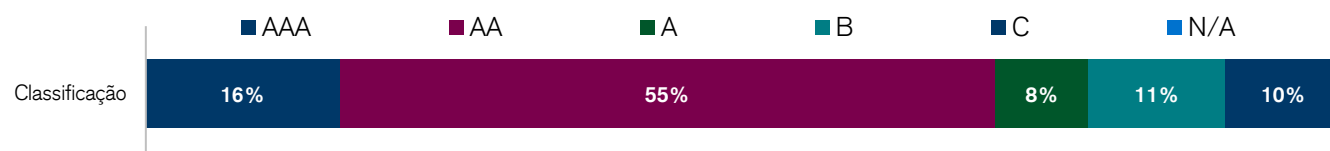
Fonte: CSHG * Para o entendimento do cotista, colocamos o gráfico nas datas que impactam.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

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 – 2022 (Database: 31/01/2022).

Principais Eventos

08/10/2021 ([link](#))

Comunicado ao Mercado – Novo Mailing, Logos, Identificação Visual, Fotos e Vídeos

A CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., informa aos cotistas e ao mercado em geral sobre a reformulação da comunicação da CSHG junto a seus investidores, através da implementação de (i) novo mailing para relacionamento com os investidores, (ii) logos exclusivos para cada um dos fundos de investimento imobiliário ("FII's") sob sua administração, (iii) identificação visual dos ativos imobiliários e (iv) fotos e vídeos dos empreendimentos imobiliários detidos por cada um dos FIIs no site da CSHG.

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 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.

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 Diper - 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.

30/11/2021 ([link](#))

Reavaliação Anual de Imóveis

O Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, 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.

10/12/2021 ([link](#))

Complemento Reavaliação Anual de Imóveis

A reavaliação resulta, além da variação positiva informada anteriormente, de 0,91% no valor patrimonial da cota do Fundo com base na carteira de fechamento de 29 de outubro de 2021, em uma nova variação positiva de 0,53% no valor patrimonial da cota do Fundo com base na carteira de fechamento de 30 de novembro de 2021.

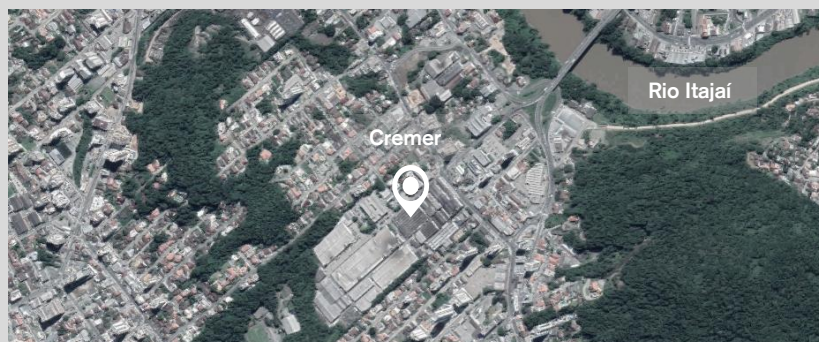
Imóveis logísticos



Cremer

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC

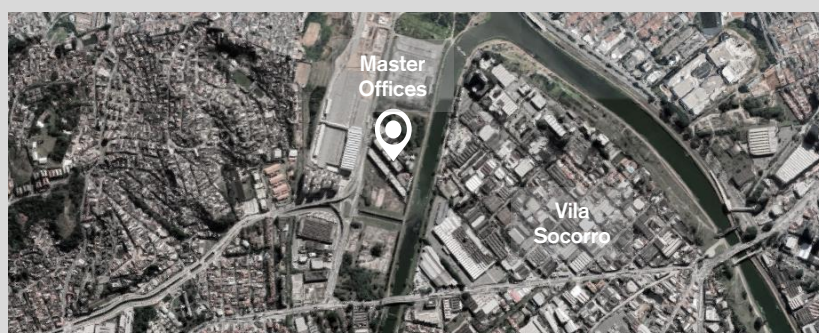
ABL: 65.825 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: C



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1935
São Paulo - SP

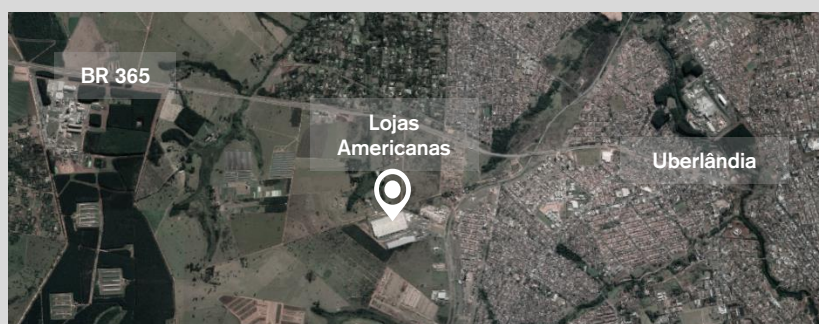
ABL: 14.377 m²
Participação: 100%
Vacância: 21%
Nº de locatários: 14
Classificação: B



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

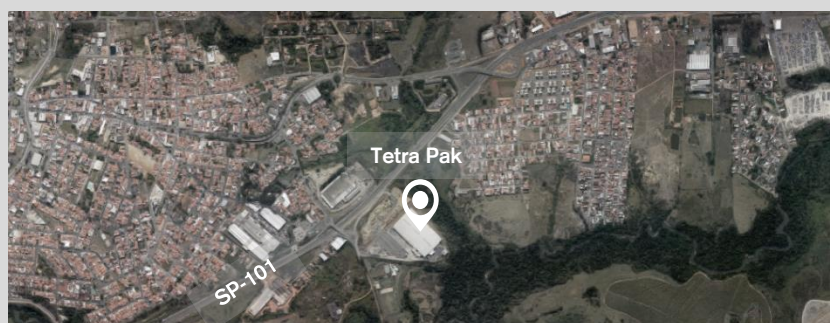




Tetra Pak

Rua Tobias Bueno de
Oliveira, 701
Monte Mor - SP

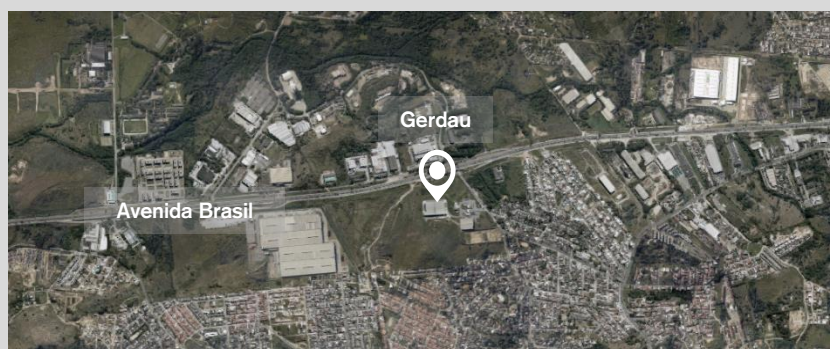
ABL: **24.696 m²**
 Participação: **100%**
 Vacância: **0%**
 Nº de locatários: **1**
 Classificação: **AA**



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.

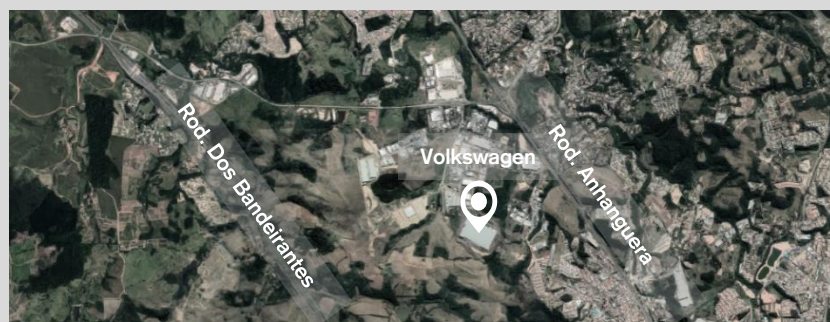
ABL:	69.466 m ²
Participação:	100%
Vacância:	38%
Nº de locatários:	9
Classificação:	B



Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº
Vinhedo - SP.

ABL:	132.353 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	AA



Galpões Extrema

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

ABL:	34.101 m ²
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: 14%

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

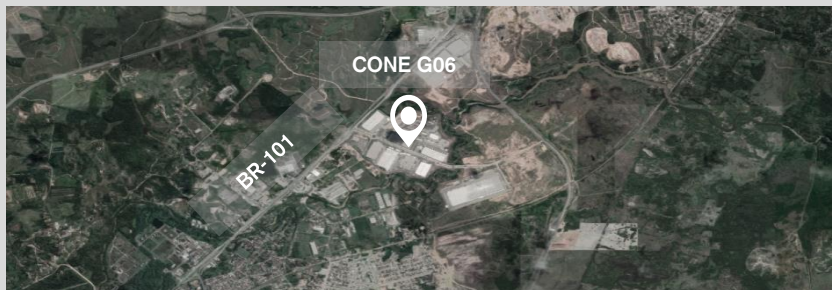




CONE G06

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

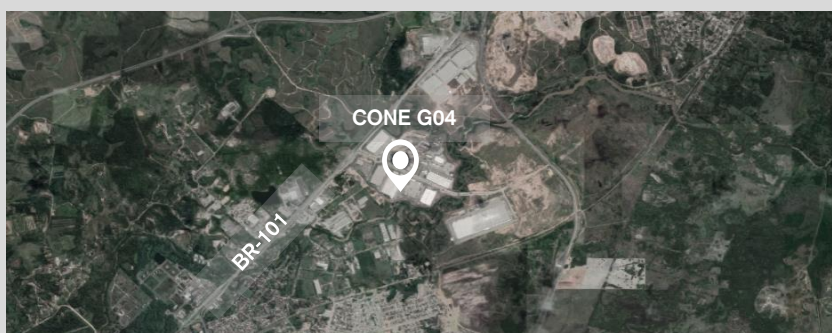
ABL: 21.551 m²
Participação: 73%
Vacância: 18%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



CONE G04

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

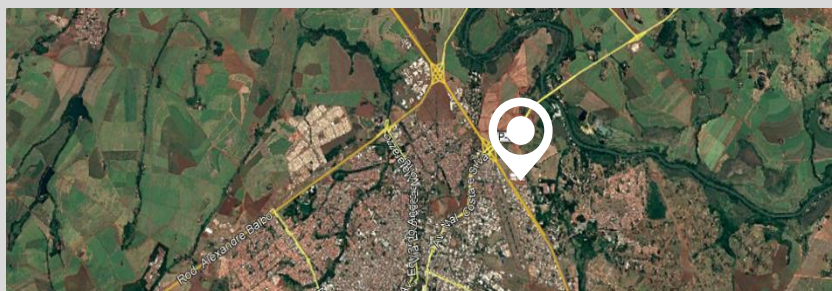
ABL futura: 18.471 m²
Participação: 70%
Terreno: 59.672 m²



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: 27%
Nº de locatários: 3
Classificação: A

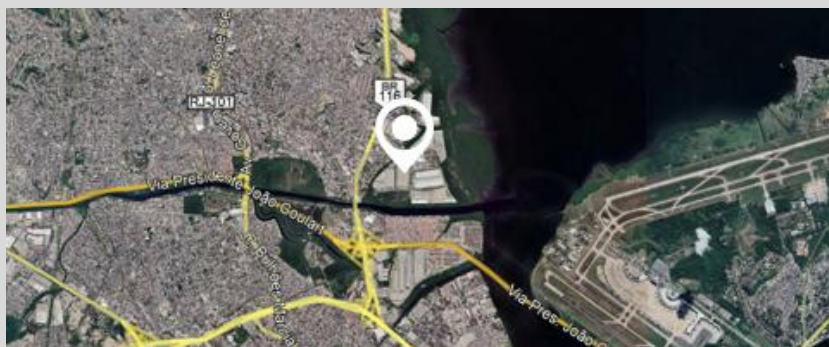


Tabela de potencial expansão dos ativos

Ativo	Link	Área Potencial		Ativo	Link	Área Potencial	
HGLG Itupeva	link	236.992 m ²		Gerdau	link	~30 mil m ²	
HGLG 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

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\$ 2.908.464.407,07

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

¹Glossário

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.
YoC	Jargão estrangeiro para índice utilizado para medir o rendimento de dividendos com base no preço original pago pelo investimento.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação..

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

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 – 2022 (Database: 31/01/2022).

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. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.