

CSHG Logística FII

Fevereiro 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\$ 167,00	R\$ 147,07	R\$ 3,6 bilhões	302.985	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
877 mil m ²	7,9 %	-1,4 %	6,9 %	6,5 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 22,7 milhões (R\$ 1,06 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 20 milhões (R\$ 0,94 por cota). A distribuição deste mês foi de R\$ 1,10 por cota. O resultado do Fundo foi impactado por dois eventos: (i) a venda de um CRI que gerou um lucro no valor aproximado de R\$ 2,0 milhões (R\$ 0,10 por cota); e (ii) e o recebimento de um *earn-out* da venda dos imóveis em Atibaia no valor de aproximadamente R\$ 2,6 milhões gerando um resultado de R\$ 0,12 por cota. Tivemos, ainda no mês, dois importantes marcos para o Fundo:

- (i) Uma notificação de rescisão antecipada no **HGLG Ribeirão** de aproximadamente 8.000 metros quadrados e que, na verdade, tornou-se uma oportunidade para o Fundo de mostrar a geração de valor da nossa tese de investimento das últimas aquisições conforme descrito no item **3. Comercial**; e
- (ii) A entrega da obra do nosso segundo desenvolvimento dentro do Fundo (**CONE G04**). Estratégia que iniciamos no final de 2019 com a compra dos terrenos em Extrema – MG em que já houve o desinvestimento o qual gerou um lucro sobre o valor investido de 95,65% ([link](#)). A entrega desse galpão refrigerado já inclui a locação de 3 dos 7 módulos para Seara no valor de R\$ 51 por m², o que gerará ao Fundo a partir do mês que vem um Cap Rate de aproximadamente 7, % ao ano. Vale destacar que ainda falta o pagamento da parcela do *earn-out* da opção de compra exercida. ([link](#)). Caso o galpão esteja 100% locado neste mesmo preço por m² e pago o *earn-out*, teríamos um YoC (*Yield on Cost*) do investimento de aproximadamente 12,7% ao ano. Na visão do time de gestão isto é um excelente retorno para o cenário desafiador de alta de custo de construção. Segue abaixo maiores detalhes no item **4. Técnico** abaixo.

1.1 Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGE”)

No dia 4 de fevereiro foi convocada uma AGE, realizada no dia 21 de fevereiro de 2022 as 15h00, na qual foi deliberada e aprovada a 8ª emissão de cotas do Fundo.

Para mais informações, leia ao: [Ata - Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas](#)

1.2. Aditamentos aos Termos de Fechamento por Aquisição de Sociedades de Propósito Específico

O Fundo firmou dois aditamentos aos termos de fechamento originalmente firmados em 23 de julho de 2021, por meio dos quais, formalizou um ajuste de preço de aquisição das SPEs que detinham os ativos HGLG Ribeirão Preto e HGLG Washington Luiz. Tal ajuste teve como objetivo realizar a equalização financeira da transação e foi calculado de comum acordo com o Vendedor, tendo como base o saldo líquido entre as obrigações contra o caixa das duas SPEs vendidas ao Fundo, então detentoras dos Imóveis. Para o HGLG Ribeirão Preto, o preço foi ajustado adicionando R\$ 349.417,01, e passou a ser de R\$168.422.778,76. Para o HGLG Washington Luiz o preço foi ajustado subtraindo R\$ 735.803,02 e passou a ser de R\$ 108.531.717,48.

2. Relacionamento com investidor

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

- o Os Informes de Rendimentos estão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú (www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login), desde o 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 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 (outras regiões) em dias úteis das 9h às 18h;
- o Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

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).

3. Comercial

Durante o mês de fevereiro, não houve movimentação na carteira do Fundo, porém tivemos alguns avanços importantes.

Após o recebimento da notificação de rescisão antecipada da locação de uma área de aproximadamente 8.400 m² no **HGLG Ribeirão Preto** ocupada pelo Magazine Luiza (que permanece ocupando outros 12.800m²), o time comercial iniciou os trabalhos de prospecção de novos locatários, que é realizado em duas vertentes: a primeira entrando em contato direto com os maiores ocupantes de galpões e em atividade de expansão ou movimentação, buscando assim detectar algum potencial locatário sem intermediação, e na segunda etapa comunicando os agentes de mercado, em sua maioria imobiliárias e corretores especializados em galpões na região, que podem ter processos de busca em andamento. Em paralelo, realizamos também uma análise de precificação da nova oferta, levando em consideração a qualidade do ativo, oferta concorrente e capacidade do mercado em absorver o espaço no maior preço possível, ao qual chegamos no valor pedido de R\$23,50/m² - valor 66% superior ao vigente em processo de rescisão. Nossa análise mostrou um cenário bastante favorável para um aumento substancial no valor pois, de um lado, a região apresenta uma forte demanda por grandes empresas de e-commerce e varejo e, de outro lado, falta oferta de áreas para locação que sejam comparáveis ao **HGLG Ribeirão Preto**.

A estratégia de precificação e prospecção se mostrou correta pois chegamos em um acordo comercial e estamos em discussão contratual para locação de toda a área ofertada para duas empresas, uma multinacional de comércio online e outra empresa de grande porte no setor de varejo listada na bolsa brasileira. A expectativa é de assinatura de ambos os contratos nos próximos dias, sendo que os valores atualmente negociados foram de R\$ 23,00/m², 62,5% superiores à renda atual do espaço, daremos maiores detalhes dos negócios quando forem concluídas as assinaturas nos respectivos contratos de locação.

Quando concretizadas, as novas locações gerarão um aumento de retorno substancial sobre mesmo espaço, que foi adquirido no primeiro semestre de 2021 por R\$ 2.812,90/m² e estava recebendo R\$ 14,15 por m² de locação, ou seja, aumentando o retorno dessa área específica de 6,0% ao ano para 9,81% ao ano – para acompanhar o racional da transação recomendamos a leitura da **Tese de Aquisição**. Além do incremento, bem acima da inflação, estas novas locações nos trazem argumentos concretos para que os demais contratos do condomínio sejam ajustados à nova realidade do mercado. Vale dizer que, em discussões judiciais de revisionais e renovatórias imobiliárias, um dos argumentos mais fortes de valor justo são transações comparáveis, sendo que, no nosso caso, o fato de termos não apenas uma (que poderia ser considerada como anormal) mas duas transações dentro do mesmo condomínio nos colocam em posição de vantagem para as próximas discussões, que ocorrerão nas datas específicas previstas em lei e eventualmente nos próprios contratos de locação.

Do ponto de vista de gestão do Fundo, essas novas locações nos convencem que adotamos uma boa estratégia de aquisições nos últimos anos, onde buscamos não apenas *cap rates* altos (retorno maiores no ato da transação), mas sim ativos com boas especificações técnicas, localizados em polos logísticos relevantes e com um preço por metro quadrado adequado ao risco do negócio e aos indicadores e projeções financeiras de cada transação. No médio e longo prazo, temos a sensação de que os ativos multi e mono inquilino atualmente locados em regime típico poderão gerar mais retorno do que os ativos comprados ou edificados visando apenas um retorno imediato, indicado pelo *cap rate* apurado no momento da compra, ou ainda os ativos focados em renda estabilizada por meio de contratos atípicos de locação. Isso porque, na nossa avaliação, muitos ativos transacionados no mercado nos últimos anos apresentam indicadores com viés de queda em termos de rentabilidade de locações, especialmente os locados em regime atípico – que já tenham sofrido reajustes de acordo com os indexadores de cada contrato - ou os locados em regime típico, mas que se localizam fora das praças logísticas relevantes, o que dificulta a venda com lucro no futuro. Dado o tamanho do **HGLG11**, atualmente podemos nos dedicar à busca de oportunidades de aquisição que se encaixam neste perfil, em que, ainda que o retorno de curto prazo pareça baixo, se o médio e longo prazo se mostrarem promissores em termos de liquidez e aumento de renda, o ativo será aderente ao portfólio.

Também tivemos boas notícias no **HGLG SJC**, onde estamos em discussão contratual para a locação de toda a área recém devolvida pela TI Fluid Systems de aproximadamente 7.120 m². A concretização da locação depende que o futuro locatário assine o contrato com seu cliente, pois no galpão operará uma linha de montagem de produtos do ramo automotivo. A expectativa é de assinatura nas próximas semanas, com maiores informações a serem publicadas no próximo relatório gerencial.

Por último, continuamos os trabalhos de locação do **CONE G04** que foi 100% entregue neste mês e está atualmente 43% locado com três módulos alugados para Seara e temos duas conversas em andamento para locação de mais dois módulos que levará o índice de locação para próximo de 71%. O preço de locação está em R\$ 51,0 por m², bastante acima do nosso esperado no início da construção que era entre R\$ 35,0 e R\$ 40,0 por m².

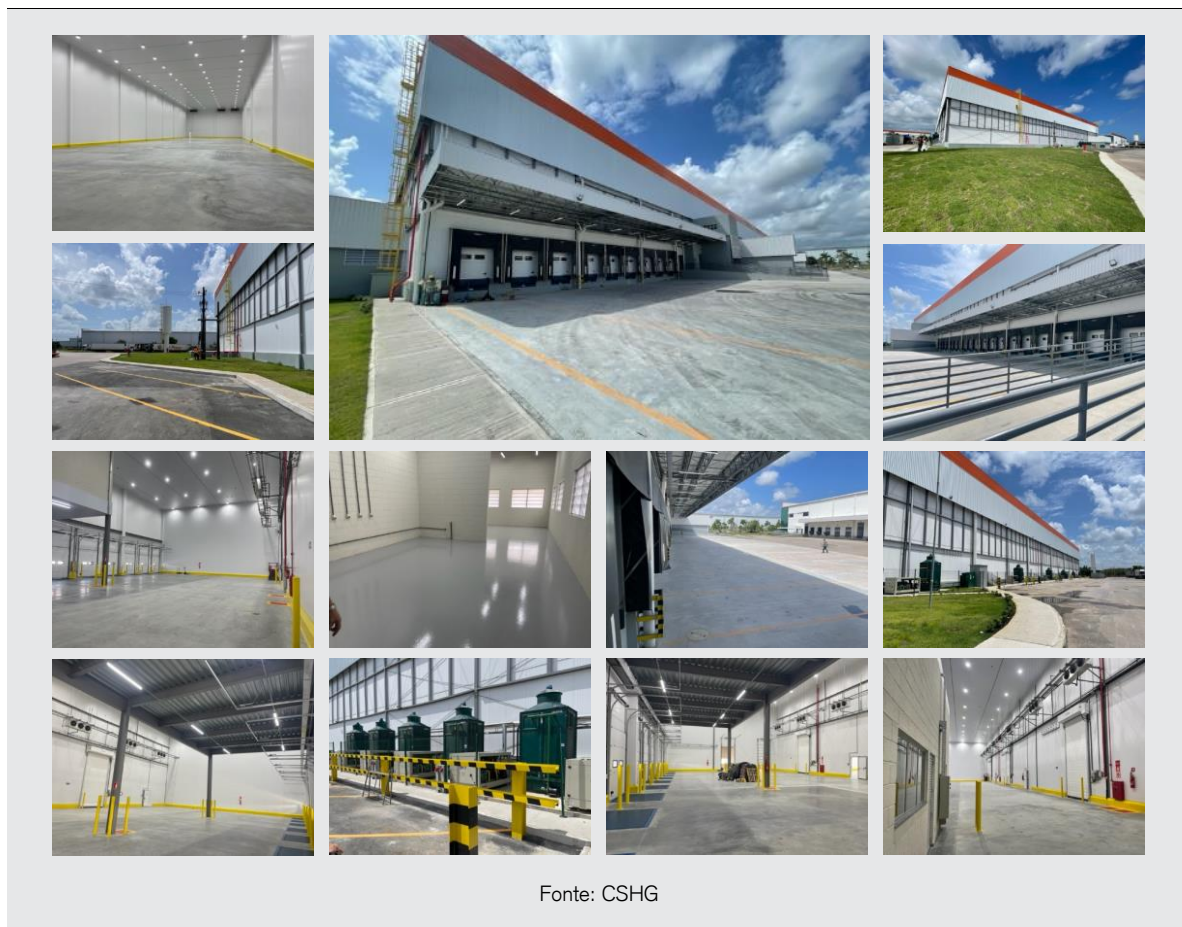
No mais, estamos trabalhando na comercialização dos espaços vagos do portfólio do Fundo e assim que tivermos novidades divulgaremos nos relatórios gerenciais.

4. Técnico

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

- (i) **CONE G04:** Em fevereiro foram concluídas as obras do galpão G04, ficando pendente para março apenas a liberação do pagamento final do contrato. O recebimento foi realizado pela gerenciadora terceirizada contratada para acompanhar a obra e também pela equipe interna do CSHG. O resultado obtido foi bastante satisfatório, destacando a qualidade técnica da construção e dos acabamentos e instalações em geral. Desta forma, tendo a obra finalizada, a partir do mês de março este empreendimento entrará em operação.

O galpão G04 foi o primeiro galpão refrigerado a ser desenvolvido dentro do **HGLG11**. São quase 20 mil m² de área locável com câmaras reversíveis (congelado, refrigerado e climatizado) e piso anticongelamento com capacidade para 6 ton por m². Dado a especificidade do galpão, as docas possuem portas seccionais e *dock shelters*, para garantir a temperatura interna de armazenagem durante carga e descarga. De forma a garantir eficiência na operação, todas as docas contam com niveladores de embutir e piso de concreto.

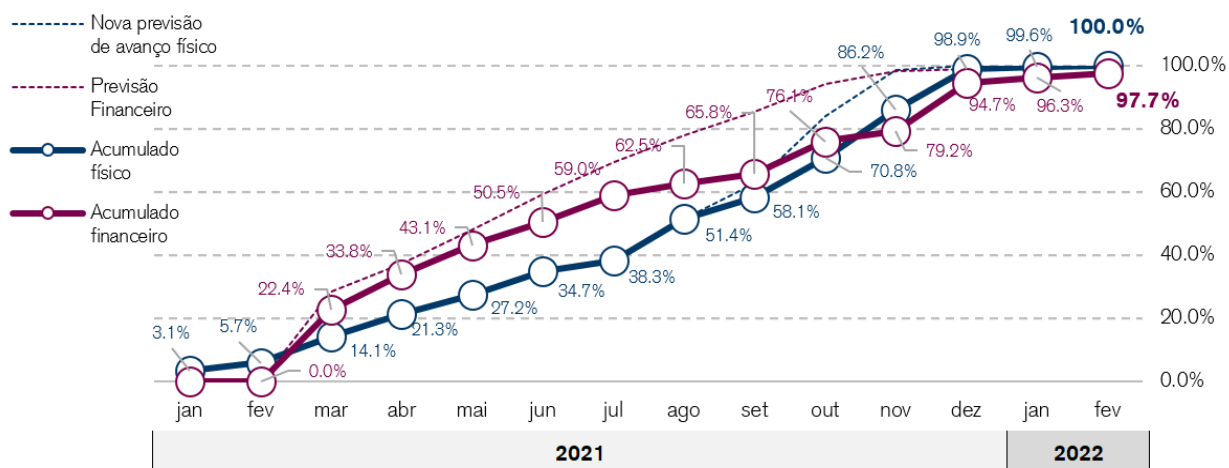


CONE G04: Acompanhamento de obra

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%	12.8%	0.6%	0.4%	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%	100.0%	
Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	22.4%	11.4%	9.3%	7.4%	8.5%	3.6%	3.3%	10.3%	3.2%	15.5%	1.6%	1.5%	100%
Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	22.4%	33.8%	43.1%	50.5%	59.0%	62.5%	65.8%	76.1%	79.2%	94.7%	96.3%	97.7%	
Medição geral (R\$ em milhões)	1.54	2.12	9.89	6.96	5.63	4.47	5.11	2.15	1.98	6.20	1.91	9.33	0.96	0.88	60.39
Desembolso² (R\$ em milhões)	-	-	4.06	2.06	1.69	1.34	1.53	0.64	0.59	1.86	0.57	2.80	0.29	0.26	18.12
realizado															

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:** Em fevereiro foi alcançado o avanço físico de 25,5%, enquanto o avanço financeiro ficou em torno de 34,9%. O avanço físico foi bastante significativo no mês, sendo que a obra alcançou um ritmo mais acelerado na execução das coberturas e pilares. A instalação da rede de tubulação de incêndio também foi iniciada. Está previsto para março o início da execução do piso sob as áreas que já estão cobertas.

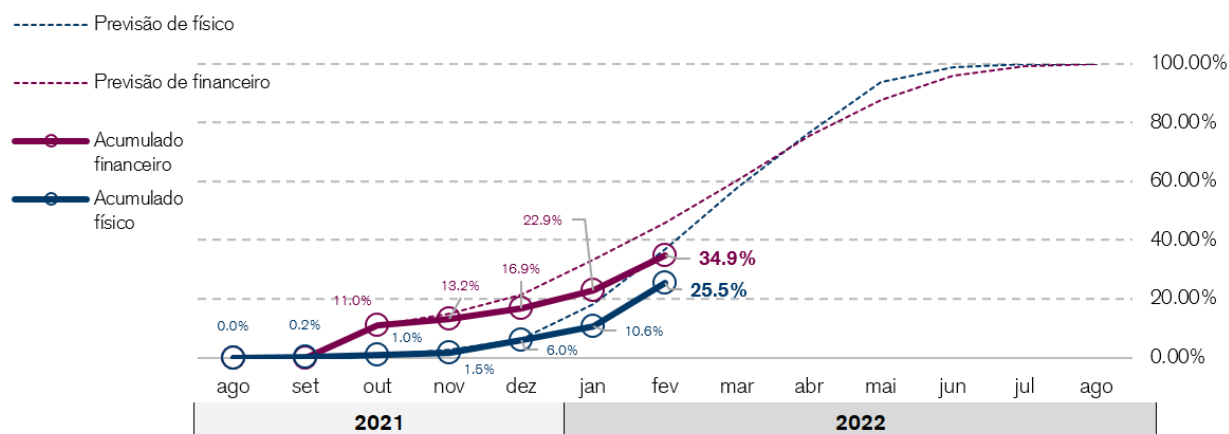


Acompanhamento do desenvolvimento de Itupeva - Fase 01

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	8.40	16.62	18.74	23.65	20.28	14.51	8.12	5.25	139.01
	Avanço físico mensal	0.0%	0.2%	0.8%	0.5%	4.5%	4.6%	15.0%	24.8%	29.9%	16.1%	2.6%	0.6%	0.6%	100%
	Acumulado físico	0.0%	0.2%	1.0%	1.5%	6.0%	10.6%	25.5%	50.3%	80.2%	96.3%	99%	99%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	11.0%	2.2%	3.6%	6.0%	12.0%	13.5%	17.0%	14.6%	10.4%	5.8%	3.8%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	11.0%	13.2%	16.9%	22.9%	34.9%	48.3%	65.4%	80.0%	90.4%	96%	100%	
SPE	Desembolso da SPE (R\$ em milhões)	36.02	0.03	15.32	3.16	5.10	8.40	16.90	19.20	24.15	20.76	15.26	8.33	5.88	178.52
	Aporte do FII na SPE (R\$ em milhões)	37.00	-	17.00	6.00	1.00	11.00	15.00	18.50	24.00	21.00	15.00	8.50	5.00	179.00
		realizado							previsto						

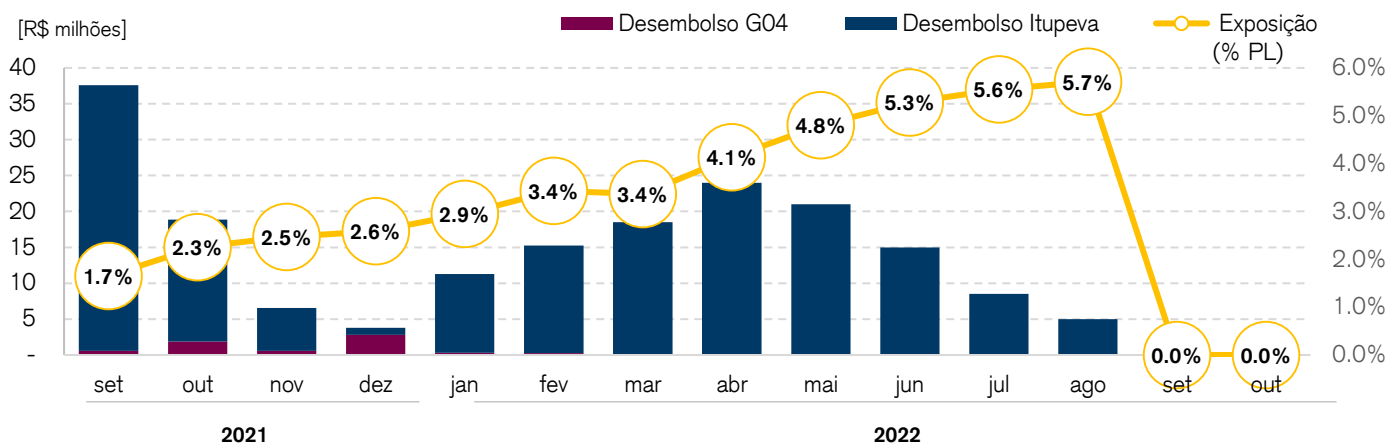
Fonte: CSHG.

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



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).

Exposição do Fundo em desenvolvimento



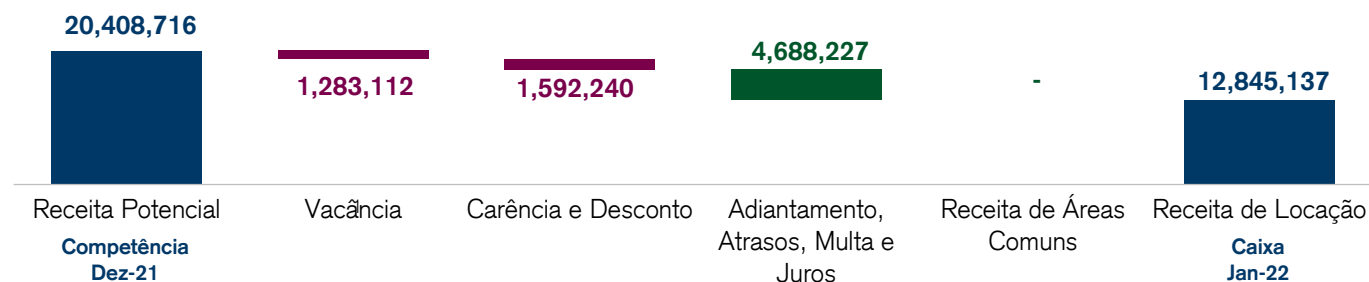
Ano	2021				2022										Total
Mês	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	
Total investido G04 (R\$ em milhões)	14.86	16.72	17.29	20.09	20.38	20.64	-	-	-	-	-	-	-	-	20.64
Total investido Itupeva (R\$ em milhões)	37.00	54.00	60.00	61.00	72.00	87.00	105.50	129.50	150.50	165.50	174.00	179.00	-	-	174.00
Exposição (% PL)	1.7%	2.3%	2.5%	2.6%	2.9%	3.4%	3.4%	4.1%	4.8%	5.3%	5.6%	5.7%	0.0%	0.0%	6.2%

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2022	Janeiro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	12.845.137	25.279.310	38.124.447	227.426.925
Rendimentos Mobiliário ¹	5.243.657	5.354.170	10.597.827	45.595.179
Ganhos de Capital Bruto ¹	4.595.111	(116.210)	4.478.901	47.018.811
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(198.012)
Total de Receitas	22.683.905	30.517.270	53.201.175	319.842.905
Despesas Imobiliárias ¹	(575.828)	(187.759)	(763.587)	(4.079.172)
Despesas Operacionais ¹	(2.094.426)	(2.181.689)	(4.276.114)	(23.437.071)
Total de Despesas	(2.670.254)	(2.369.447)	(5.039.701)	(27.516.244)
Resultado¹	20.013.651	28.147.822	48.161.474	292.326.661
Rendimento anunciado ²	23.444.754	23.444.754	46.889.509	283.438.478
Quantidade de Cotas	21.313.413	21.313.413		

Fontes: CSHG.

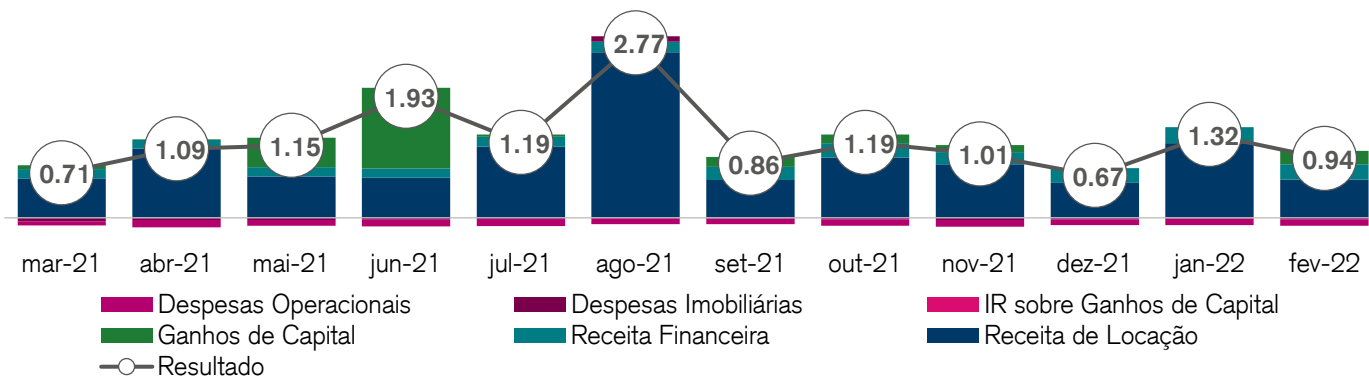
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22
Rendimento distribuído											
0,78	0,78	1,00	2,20	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,75	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
0,41	0,72	0,87	0,60	0,69	2,35	1,85	1,94	1,85	0,77	1,00	0,83

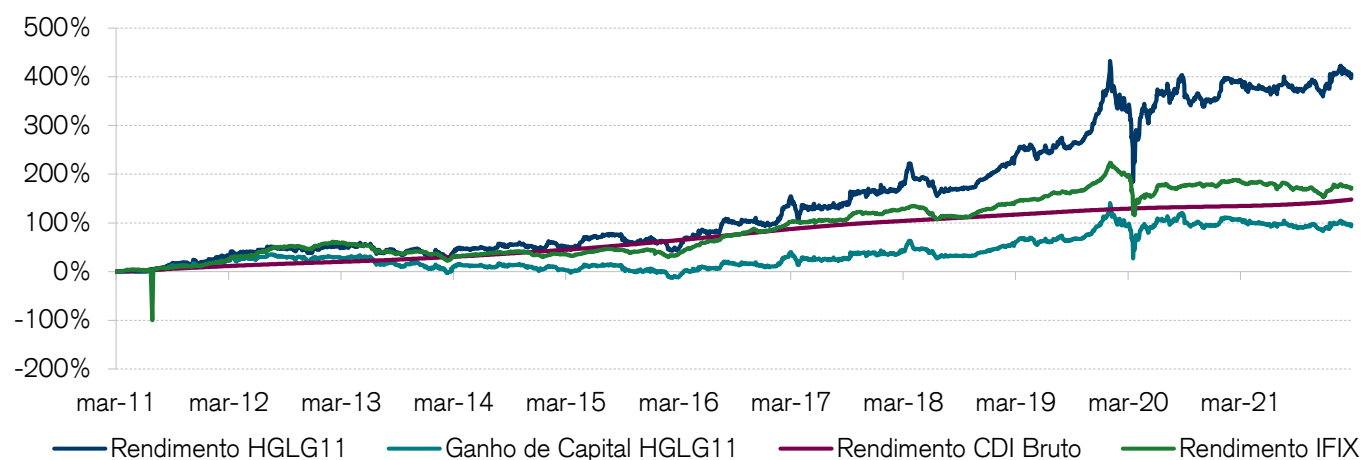


Fontes: CSHG.

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

Rentabilidade

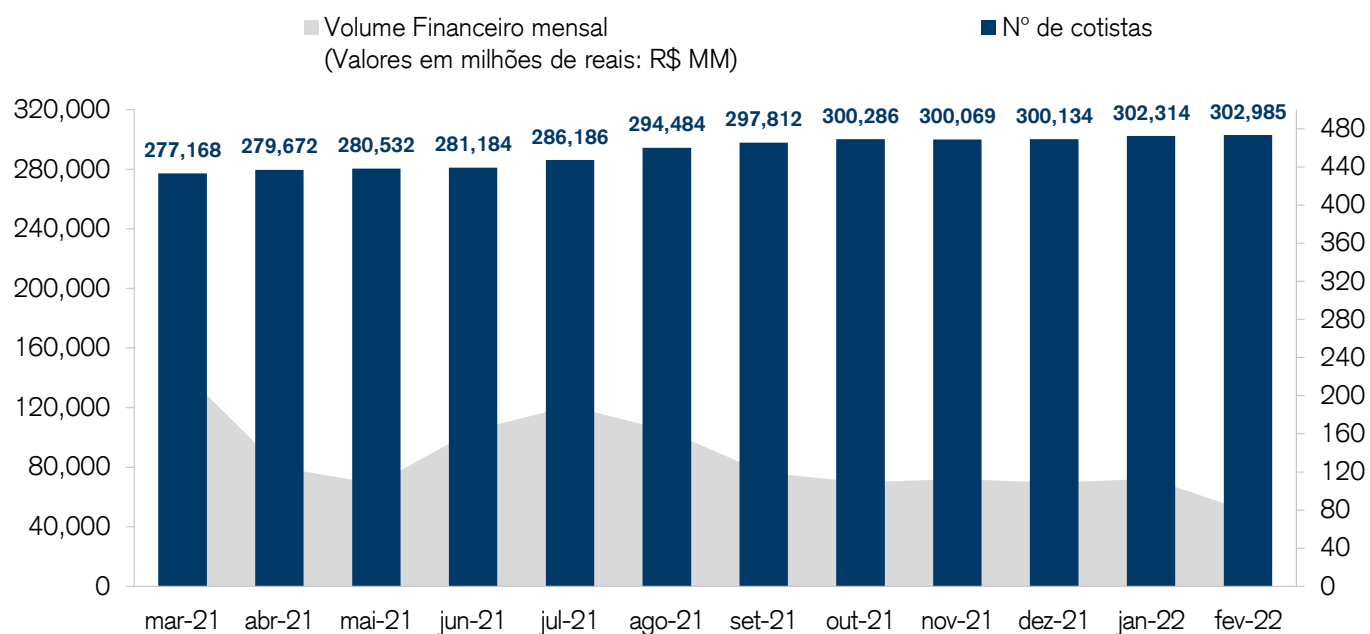
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	-1,4%	-0,4%	2,8%	406,0%
IFIX	-1,3%	-2,3%	-5,0%	*
CDI Bruto	0,8%	1,5%	5,7%	148,0%



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)	78,6	191,4	1.615,8
Giro	2,2%	5,3%	48,7%
Presença em pregões	100%	100%	100%

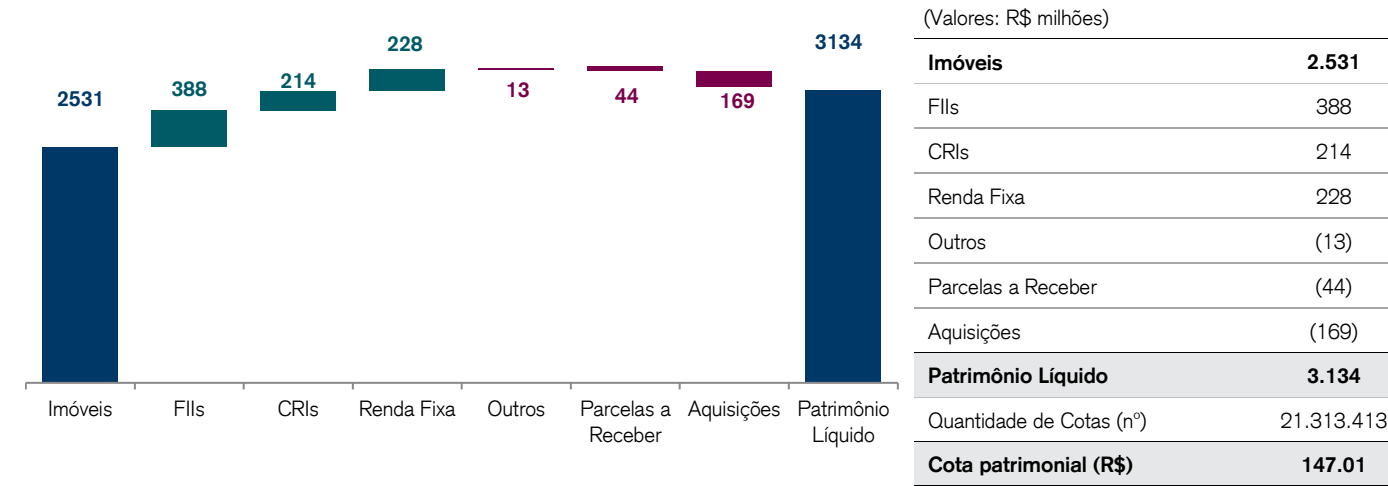


Fontes: Economática e CSHG.

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 – 2022 (Database: 25/02/2022).

Carteira

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



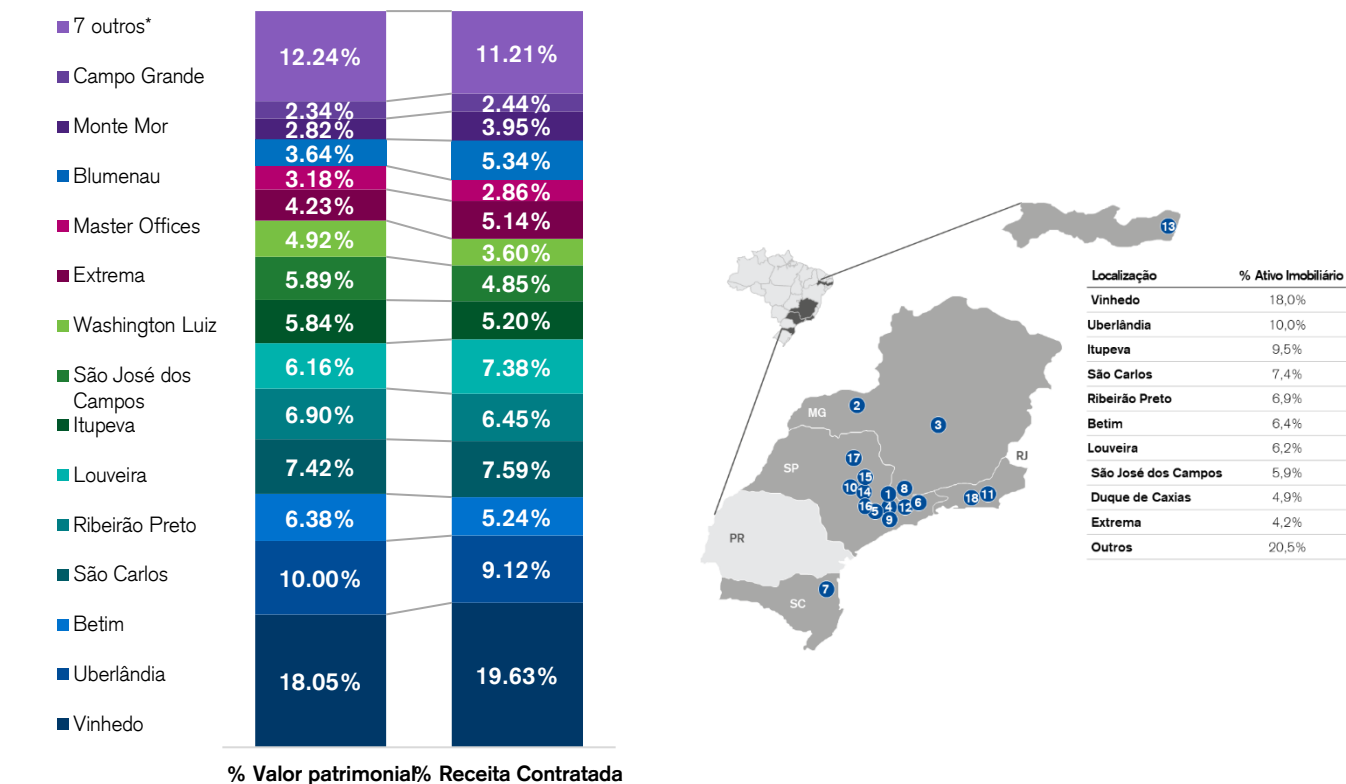
Fonte: CSHG.

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	16.3	(link)
	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(47.9)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(111.6)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	21.2*	(link)

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

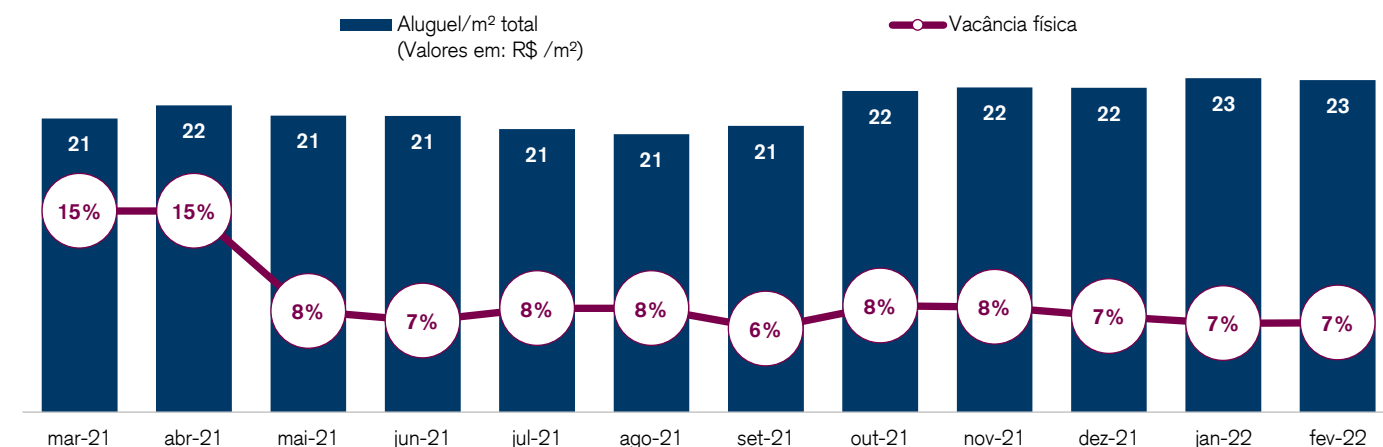
Ativos Imobiliários



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).

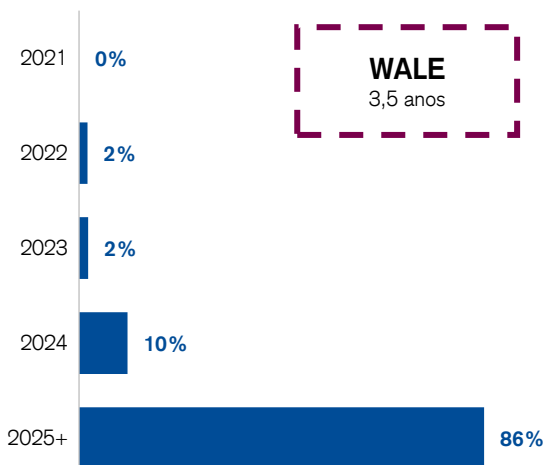
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

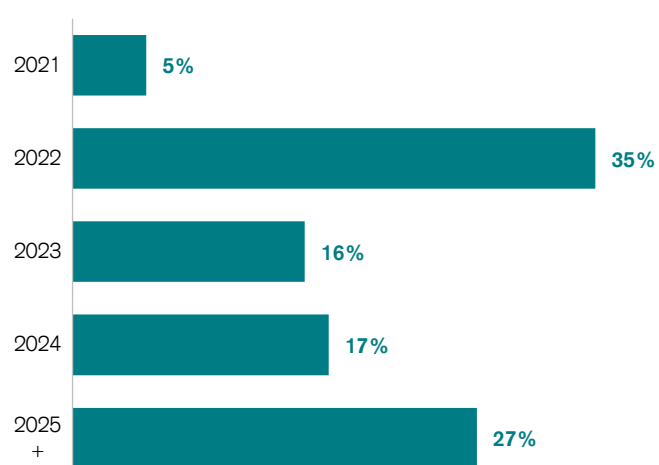
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

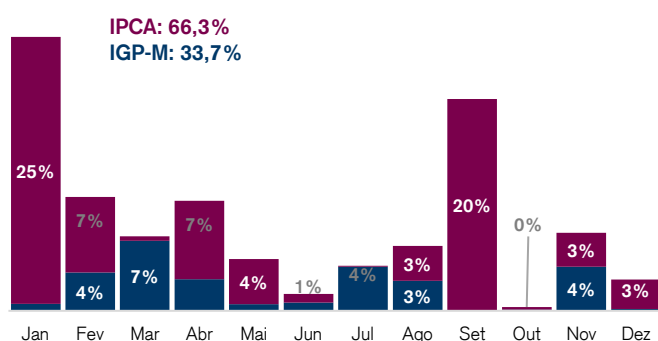
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



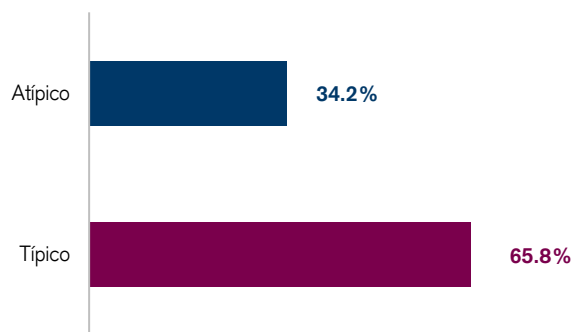
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



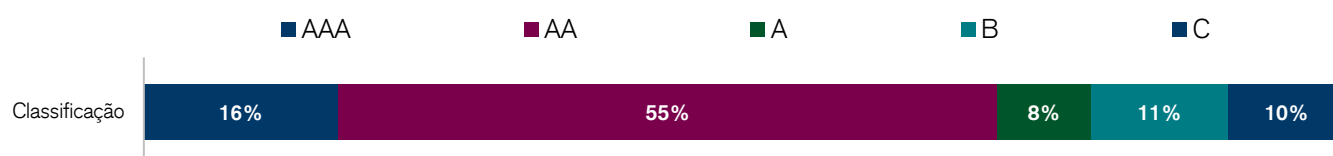
Fonte: CSHG * Para o entendimento do cotista, colocamos o gráfico nas datas que impactam.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

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: 25/02/2022).

Principais Eventos

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 Dipier - 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.

02/02/2022 ([link](#))

Aditamentos aos Termos de Fechamento

O Fundo firmou dois aditamentos aos termos de fechamento originalmente firmados em 23 de julho de 2021, por meio dos quais, formalizou um ajuste de preço de aquisição das SPEs que detinham os ativos HGLG Ribeirão Preto e HGLG Washington Luiz. Tal ajuste teve como objetivo realizar a equalização financeira da transação e foi calculado de comum acordo com o Vendedor, tendo como base o saldo líquido entre as obrigações contra o caixa das duas SPEs vendidas ao Fundo, então detentoras dos Imóveis. Para o HGLG Ribeirão Preto, o preço foi ajustado adicionando R\$ 349.417,01, e passou a ser de R\$168.422.778,76. Para o HGLG Washington Luiz o preço foi ajustado subtraindo R\$ 735.803,02 e passou a ser de R\$ 108.531.717,48.

Imóveis logísticos



HGLG Blumenau

Rua Iguaçu, 291

Blumenau - SC

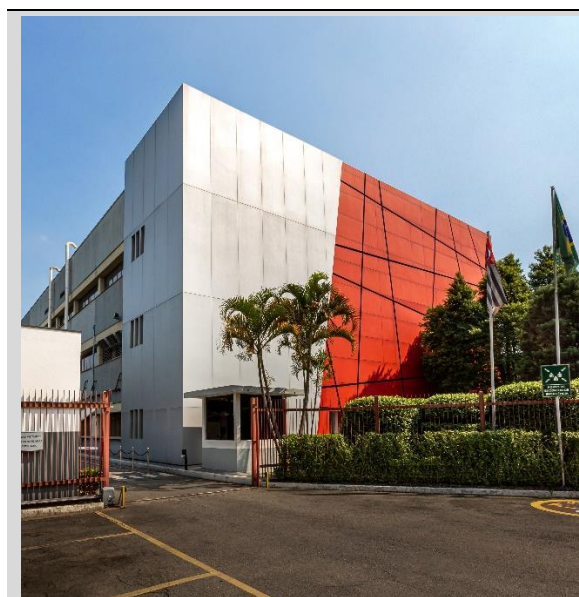
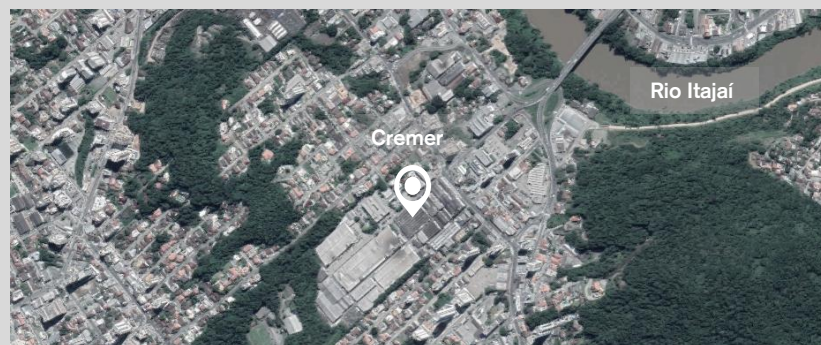
ABL: 65.825 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Classificação: C



Master Labs

Avenida Guido Caloi, 1935

São Paulo - SP

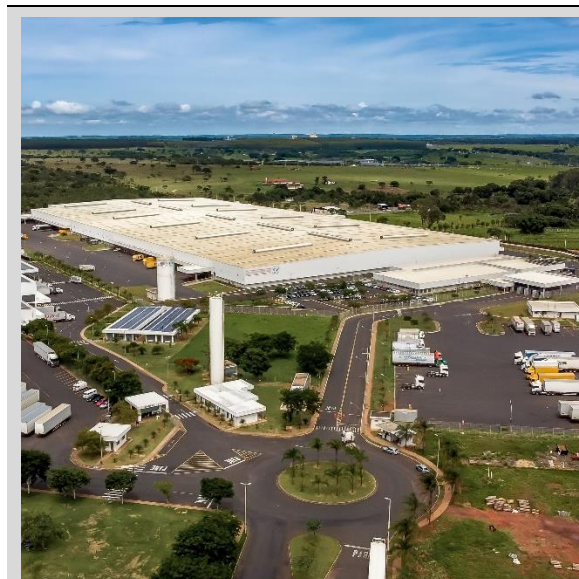
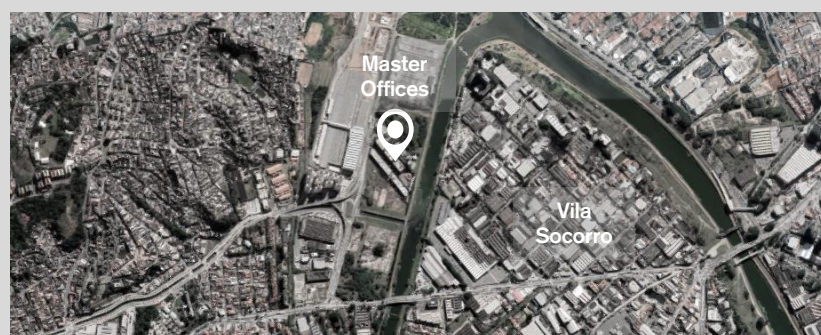
ABL: 14.377 m²

Participação: 100%

Vacância: 21%

Nº de locatários: 14

Classificação: B



Galpão Uberlândia

BR 497, Km 1480

Uberlândia - MG

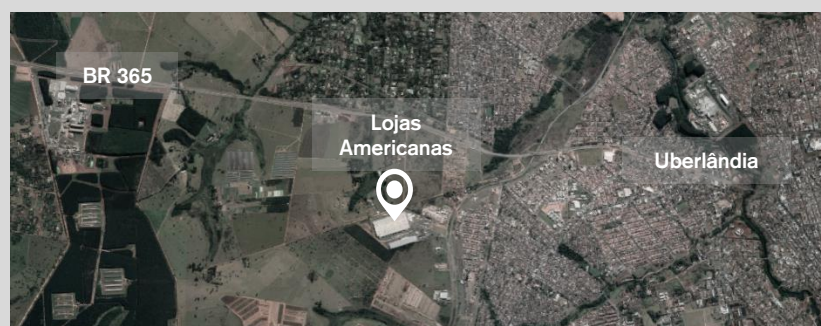
ABL: 89.187 m²

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



HGLG 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: 52%
Nº de locatários: 2
Classificação: C



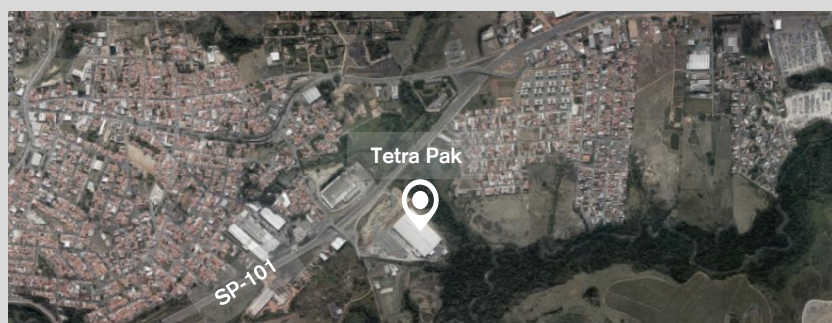


HGLG Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701

Monte Mor - SP

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

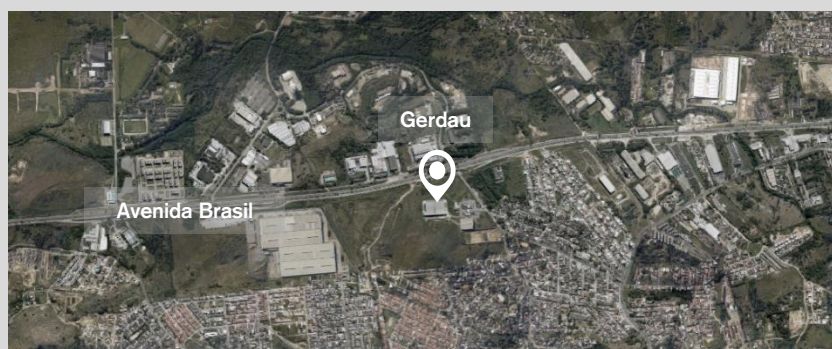


HGLG Campo Grande

Estrada do Pedregoso, 900

Campo Grande - RJ

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



HGLG 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.

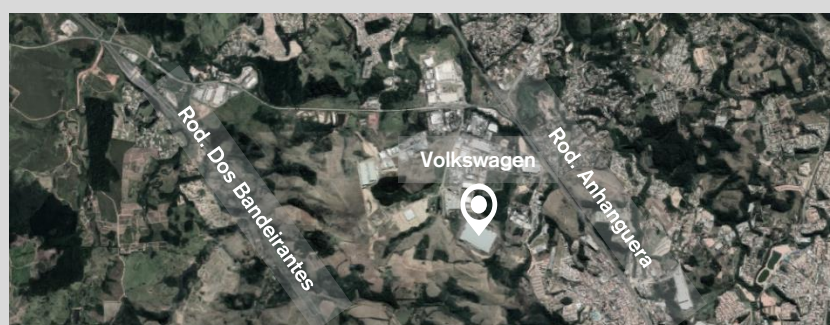
ABL: 69.466 m²
Participação: 100%
Vacância: 38%
Nº de locatários: 9
Classificação: B



HGLG Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº
Vinhedo - SP.

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



HGLG 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 m ²
Participação:	100%
Vacância:	14%
Nº de locatários:	3
Classificação:	AA

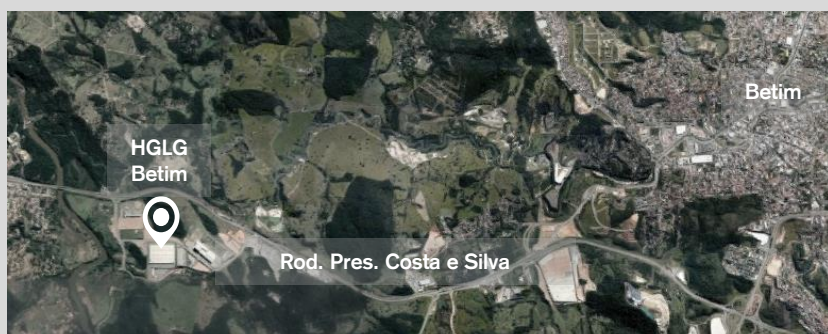


HGLG Betim

Avenida Parque B, 347

Betim - MG.

ABL:	62.587 m ²
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

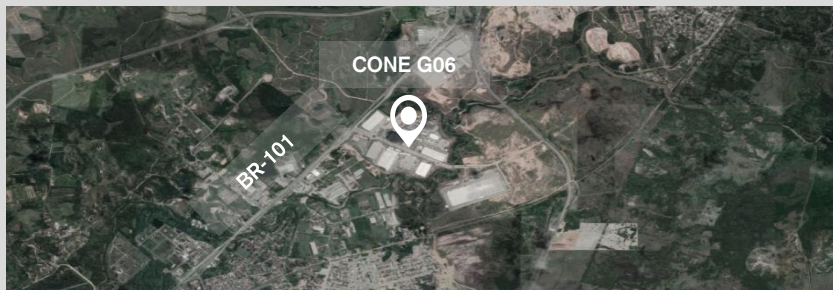




CONE G06

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

ABL: 21.551 m²
Participação: 73%
Vacância: 12%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



CONE G04

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

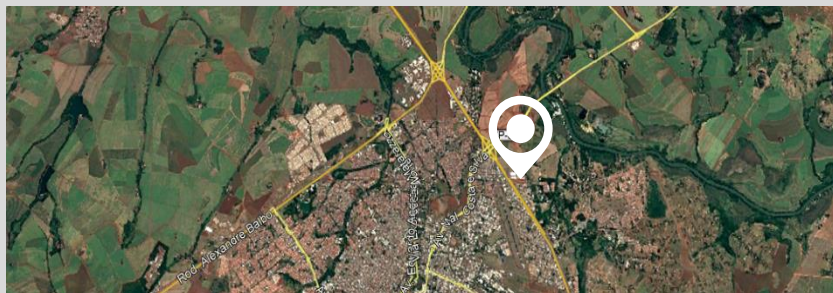
ABL: 18.471 m²
Participação: 70%
Vacância: 82%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA



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: 4
Classificação: A

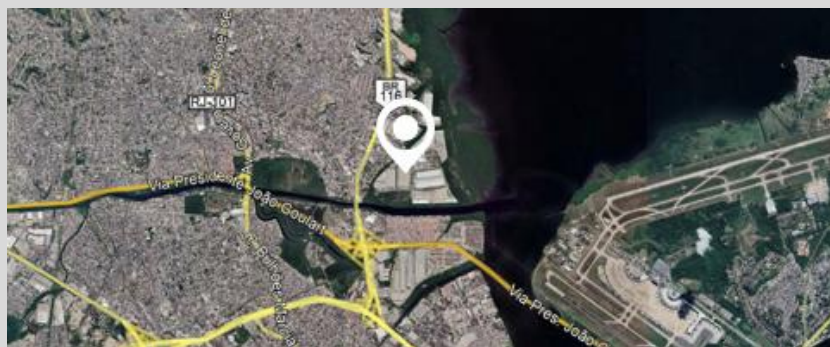


Tabela de potencial expansão dos ativos

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
8-Feb-22	GTIS 447	(i)	(i) Aprovar	8-Feb-22

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\$ 2.939.273.719,23

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.
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: 25/02/2022).

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.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO



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.