

CSHG Logística FII

Agosto 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\$ 172,49	R\$ 147,51	R\$ 4,0 bilhões	327.788	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
823 mil m ²	7,7 %	3,0 %	7,8%	6,0 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 23,4 milhões (R\$ 1,00 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 20,1 milhões (R\$ 0,89 por cota). O resultado do Fundo não foi impactado, nesse mês, pelo pagamento do aluguel trimestral da Volkswagen - que representa uma receita proporcional mensal de R\$ 0,15 por cota - uma vez que os vencimentos de tal contrato ocorrem nos meses de janeiro, abril, julho e outubro.

A distribuição manteve-se no patamar recorrendo de R\$ 1,10 por cota, no mês de agosto 2022, o que significa uma distribuição de 97,0% do resultado auferido no período entre julho e agosto.

Para os destaques desse mês, o Fundo teve a emissão do Habite-se do imóvel **HGLG Itupeva**. O Certificado atesta que a construção foi executada com êxito e seguindo as normas estabelecidas pela Prefeitura. Sendo assim, o imóvel está regularizado e em condição para ser habitado. Nosso projeto está participando do Prêmio GRI Awards 2022 na categoria Melhor Projeto Industrial & Logístico, segue link abaixo para apoiarem o Fundo nesta premiação

CCV – Imóvel BTS - Betim/MG

Conforme anunciado em fato relevante no dia 1 de setembro de 2022 ([link](#)) e em complemento ao Fato Relevante publicado em 26 de julho de 2022 ([link](#)) o Fundo firmou um Aditivo ao CCV assinado com a Log Commercial Properties e Participações S.A.A assinatura do Aditivo teve como objetivo ajustar as condições do negócio em relação à parcela que será objeto de securitização, a fim de equalizar a curva de pagamentos às condições negociadas para que ocorra a cessão, pelo Vendedor do Imóvel BTS, das parcelas previstas no Aditivo em uma operação de securitização ("CRI"), que já estava prevista para ocorrer conforme também informado no Fato Relevante Anterior. Destacamos que o referido Aditivo não alterou o preço de aquisição do Imóvel BTS.

O Vendedor do Imóvel BTS estruturará a operação de CRI com lastro nas parcelas previstas no Aditivo, com volume previsto de aproximadamente R\$ 124.000.000,00 e garantido:

- (i) pela cessão fiduciária dos recebíveis do contrato de locação na modalidade Built To Suit, nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que tem como objeto o Imóvel BTS, assinado com a empresa Mercado Envios Serviços de Logística Ltda., que opera pelo nome fantasia de Mercado Livre, inscrita no CNPJ sob o nº 20.121.850/0001-55.
- (ii) por uma alienação fiduciária que onerará o Imóvel em momento anterior à aquisição do Imóvel BTS pelo Fundo, sendo que a aquisição com o ônus de alienação fiduciária já foi aprovada pelos cotistas do Fundo na assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada no dia 11 de agosto de 2022.

Informações adicionais sobre esta transação serão abordadas oportunamente em relatórios conforme a evolução da transação.

Itupeva no GRI Awards 2022

O imóvel galpão **HGLG Itupeva – G200** está participando do Prêmio GRI Awards 2022, na categoria Melhor Projeto Industrial & Logístico. O galpão localizado na cidade de Itupeva (SP) foi avaliado e classificado como um dos dez finalistas da premiação.

O prêmio GRI Awards é um reconhecimento do GRI Club ao mercado imobiliário brasileiro e tem como objetivo enaltecer os projetos e executivos que mais se destacaram no segmento e que melhor representam a excelência e a inovação em seus respectivos setores.

A votação aberta ao público iniciou dia 15 de agosto e classificará os três galpões mais votados da categoria. O vencedor será conhecido em evento reservado aos membros do GRI Club e finalistas dos prêmios.

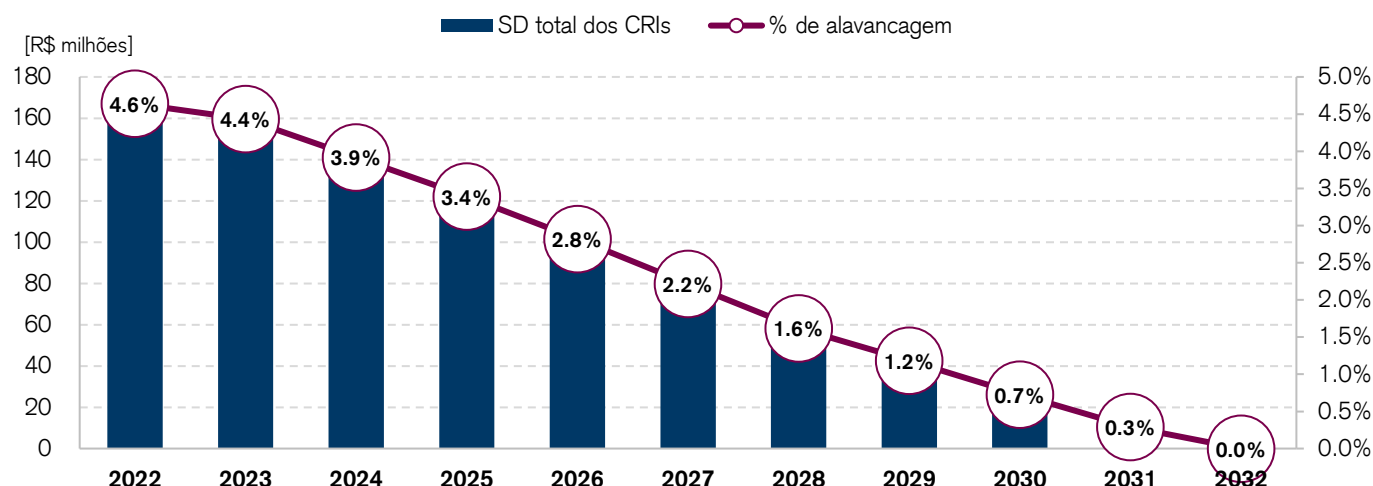
Segue link para premiação e votação: [GRI Awards 2022 \(griclub.org\)](https://griclub.org)

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: 31/05/2022).

1.1 Alavancagem

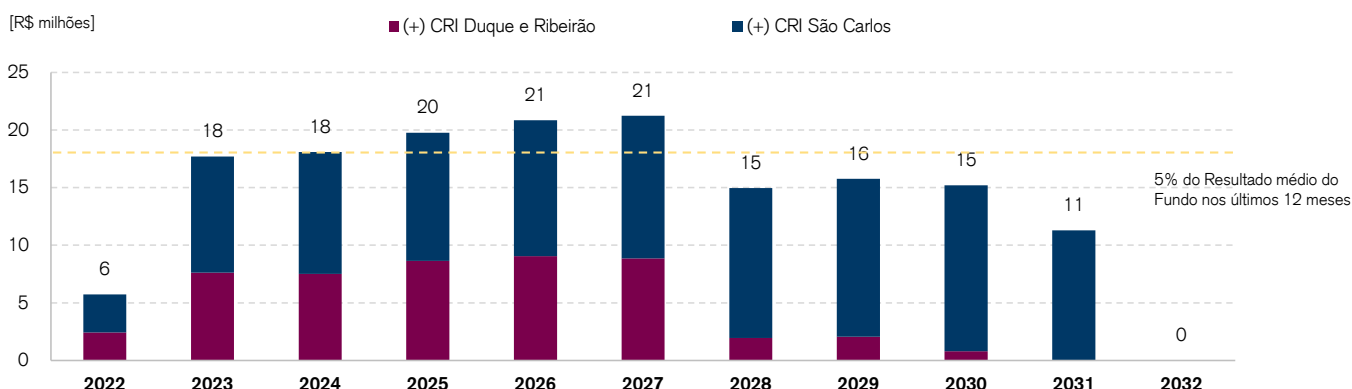
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

Gráfico de Saldo Devedor ("SD") total dos CRI's e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI's



Fonte: CSHG

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

2. Comercial

No mês de agosto tivemos uma pequena alteração na vacância financeira do Fundo com o término da locação temporária no **HGLG Washington Luiz**, elevando em 0,2% o índice de vacância financeira, para 6,0%.

No dia 18 de agosto o G200 do **HGLG Itupeva** recebeu o certificado Habite-se, que confere aos imóveis a possibilidade de serem ocupados, com isso a partir do próximo mês teremos um incremento na vacância do Fundo com a entrada efetiva dos aproximadamente 90.000 m² deste ativo – isto é, a vacância física irá para aproximadamente 17%. Comercialmente seguimos com diversas negociações, tanto para o G200 quanto para o G300 e G400, cujas obras de terraplanagem já foram iniciadas, com expectativa de conclusão no segundo semestre de 2023 – podendo ser alterada a depender da dinâmica comercial neste meio

tempo. Alguns processos do G200 estão levando mais tempo do que o esperado inicialmente, sejam por indefinições do cliente ou por ajustes de área demandada, porém seguimos confiantes em fechar grandes locações até o fim deste ano.

Em relação à desocupação da B2W Digital | Lojas Americanas do **HGLG Betim**, seguimos com discussões extrajudiciais acerca das penalidades e o Fundo mantém a posição de seguir estritamente o contrato e não renunciar a qualquer penalidade. Por outro lado, a empresa também reitera sua posição e informaram que a nova data de devolução do imóvel será ao final de outubro – caso se concretize, serão somados às penalidades os meses de aviso prévio não cumprido. Comercialmente temos duas negociações para locação avançadas que somam aproximadamente 30.000 m² e com um valor aproximadamente 35% superior ao contratado atualmente no ativo.

As discussões sobre revisão de alguns aluguéis no **HGLG Ribeirão Preto** estão se estendendo, um processo natural uma vez que o incremento em alguns casos passa dos 40%. De qualquer forma estamos seguros do embasamento de mercado para defender tal ajuste e estamos buscando convergir de maneira amigável, sendo certo que caso não haja acordo satisfatório, o Fundo deve acionar os meios legais para que seja determinado o novo aluguel em juízo – nestes casos, apesar do processo se alongar, o recebimento será retroativo à data de início do processo.

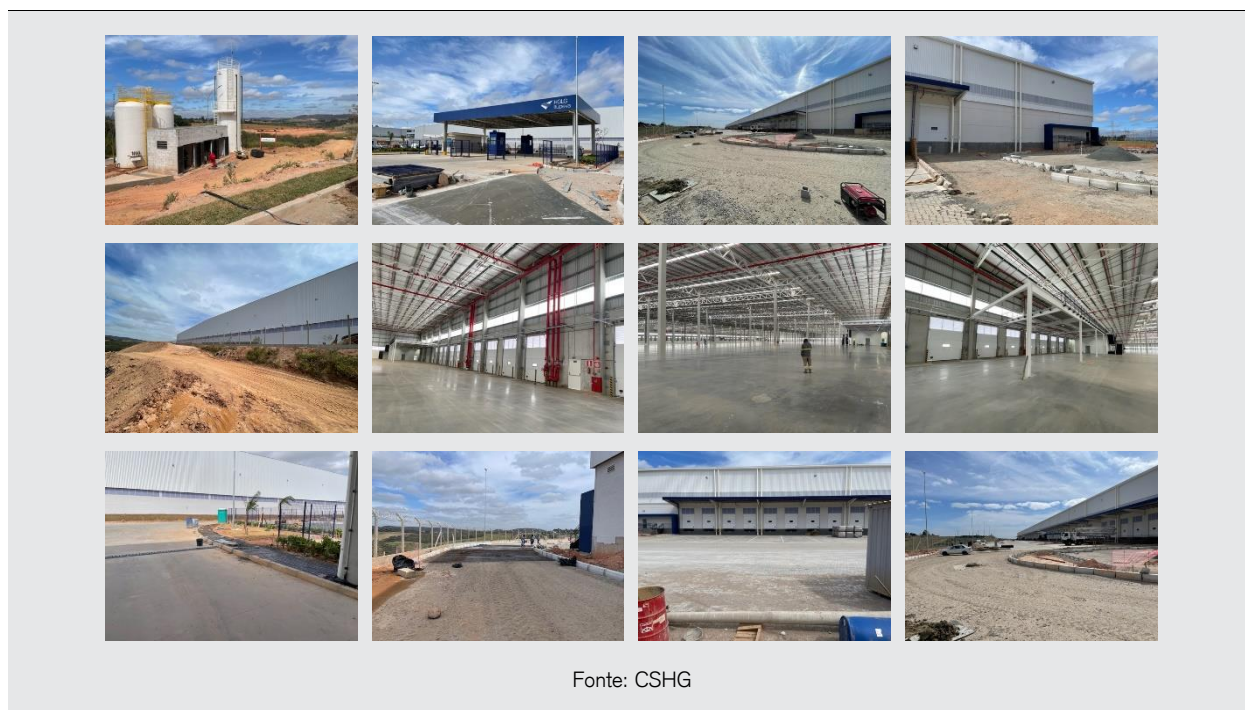
No **HGLG Washington Luiz** e **HGLG São José dos Campos**, os processos de locação seguem em análise e discussão, porém perderam velocidade. Estamos trabalhando para converter estas demandas e em paralelo buscar novos potenciais ocupantes.

Por fim, iniciamos algumas discussões de renovação de contratos no **Master Labs**. Nossa visão é que não há espaço para redução dos aluguéis, por não haver ativos comparáveis que possam abrigar operações laboratoriais com escopos bastante específicos, bem como pelo fato de que o custo e risco de se mover este tipo de operação pode não fazer sentido frente aos valores que podem ser encontrados em outros imóveis.

3. Técnico

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

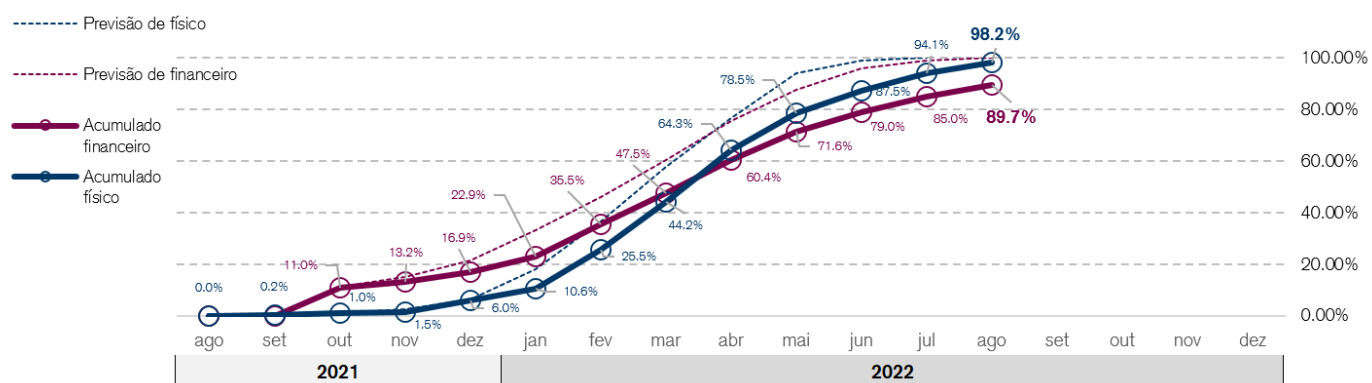
- (i) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 1 (G200):** em agosto as obras de desenvolvimento de Itupeva chegaram ao patamar de avanço físico de 98,2% e, conforme previsto, o Habite-se do empreendimento foi emitido no final do mês. Assim, o galpão possui já a documentação de regularidade da edificação devidamente emitida, com AVCB e Habite-se recebidos, permitindo assim o início processo de instituição e operação do condomínio. Com relação ao desembolso financeiro da obra, ele alcançou 89,7% e terá ainda alguns pagamentos a serem realizados até o final do ano com relação ao desenvolvimento.



Ano		2021					2022												Total
Mês		ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	-	-	15,28	3.13	5,05	8,40	17,43	16,80	17,87	15,54	10,37	8,23	6,53	7,04	6,84	0,22	0,28	139,00
	Avanço físico mensal	0,0%	0,2%	0,8%	0,5%	4,5%	4,6%	15,0%	18,7%	20,0%	14,2%	9,0%	6,6%	4,1%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
	Acumulado físico	0,0%	0,2%	1,0%	1,5%	6,0%	10,6%	25,5%	44,2%	64,3%	78,5%	87,5%	94,1%	98,2%	100%	100%	100%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0,0%	0,0%	11,0%	2,2%	3,6%	6,0%	12,5%	12,1%	12,9%	11,2%	7,5%	5,9%	4,7%	5,1%	4,9%	0,2%	0,2%	100%
	Acumulado financeiro	0,0%	0,0%	11,0%	13,2%	16,9%	22,9%	35,5%	47,5%	60,4%	71,6%	79,0%	85,0%	89,7%	95%	100%	100%	100%	
SPE	Desembolso da SPE (R\$ em milhões)	36,02	0,03	15,32	3,16	5,10	8,40	17,43	16,88	17,88	15,51	10,52	8,29	6,50	7,99	6,90	0,27	0,31	177,96
	Aporte do FIL na SPE (R\$ em milhões)	37,00	-	17,00	6,00	1,00	11,00	15,00	18,50	17,50	17,50	16,00	4,50	4,50	5,00	7,00	1,00	0,50	179,00
		realizado												previsto					

Fonte: CSHG.

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



Fonte: CSHG.

- (ii) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 2 (G300 e G400):** A contratação da obra de terraplenagem foi realizada e iniciada, chegando a um avanço físico de 9,11% em agosto. O primeiro aporte do Fundo foi realizado na SPE para essa obra, sendo que o desembolso financeiro realizado foi 4,97% no mês. O total de aporte previsto para essa obra é de R\$ 24 milhões, sendo que esse valor se refere apenas às obras de terraplenagem e drenagem superficial do terreno.

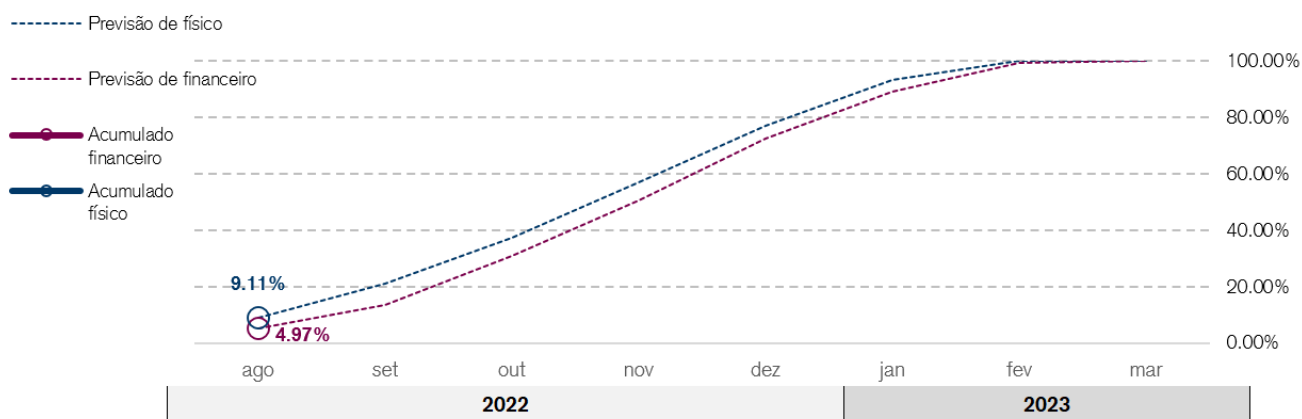


Fonte: CSHG

Ano		2022					2023			Total
Mês		ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	1.13	1.95	3.97	4.39	4.97	3.83	2.28	0.15	22.66
	Avanço físico mensal	9.11%	11.86%	16.55%	19.44%	20.01%	16.55%	6.48%	0.00%	100%
	Acumulado físico	9.11%	20.97%	37.52%	56.96%	76.97%	93.52%	100.00%	100.00%	
	Avanço financeiro mensal	4.97%	8.61%	17.50%	19.38%	21.95%	16.90%	10.04%	0.65%	100%
	Acumulado financeiro	4.97%	13.58%	31.08%	50.46%	72.41%	89.31%	99.35%	100.00%	
		realizado	previsto							

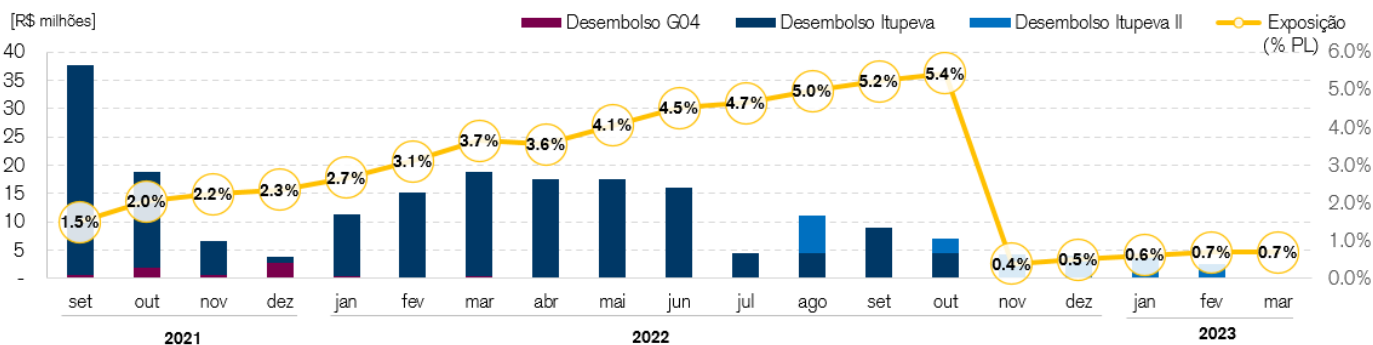
Fonte: CSHG

ITUPEVA FASE II: Curva de evolução físico-financeira da obra de terraplenagem



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2021				2022												2023			Total
Mês	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	
Total investido G04 (R\$ em milhões)	14.86	16.72	17.29	20.09	20.38	20.64	21.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.06
Total investido Itupeva Fase I (R\$ em milhões)	37.00	54.00	60.00	61.00	72.00	87.00	105.50	123.00	140.50	156.50	161.00	165.50	174.50	179.00	-	-	-	-	-	179.00
Total investido Itupeva Fase II (R\$ em milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.50	6.50	9.00	13.30	17.40	21.30	23.80	24.00	24.00
Exposição (% PL)	1.5%	2.0%	2.2%	2.3%	2.7%	3.1%	3.7%	3.6%	4.1%	4.5%	4.7%	5.0%	5.2%	5.4%	0.4%	0.5%	0.6%	0.7%	0.7%	6.5%

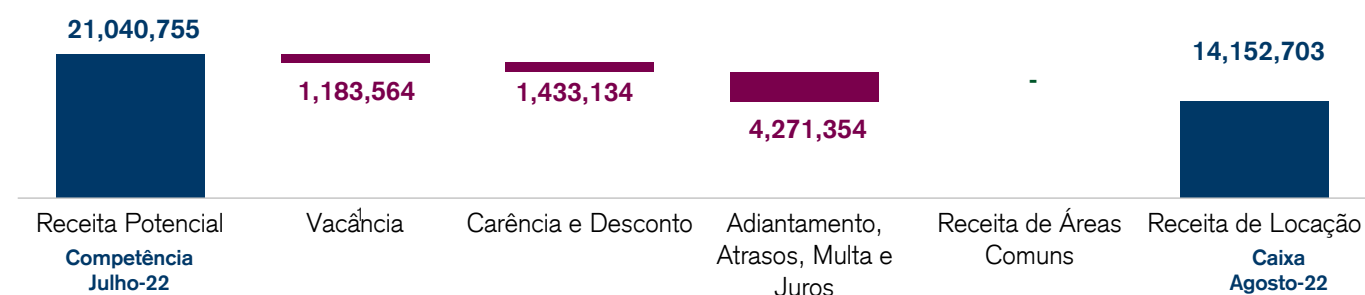
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Agosto	Julho	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	14.152.703	24.285.639	148.776.120	211.889.716
Rendimentos Mobiliário ¹	8.712.646	7.996.716	55.274.364	73.801.820
Ganhos de Capital Bruto ¹	453.804	(379.107)	68.677.735	76.905.745
IR sobre Ganho de Capital	(788)	(43)	(1.575)	(1.652)
Total de Receitas	23.318.366	31.903.205	272.726.644	362.595.628
Despesas Imobiliárias ¹	(306.394)	(687.289)	(3.776.982)	(5.726.523)
Despesas Operacionais ¹	(2.123.516)	(2.097.160)	(19.890.512)	(28.102.609)
Total de Despesas	(2.429.910)	(2.784.449)	(23.667.495)	(33.829.132)
Resultado¹	20.888.456	29.118.755	249.059.149	328.766.496
Rendimento anunciado ²	25.802.343	25.802.343	247.446.373	355.079.109
Quantidade de Cotas	23.456.675	23.456.675		

Fontes: CSHG.

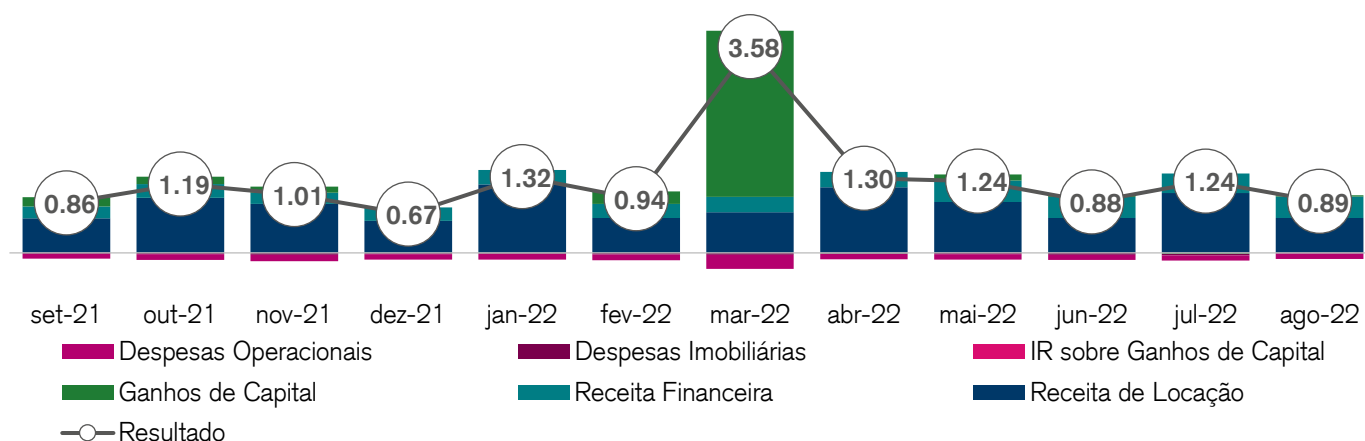
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

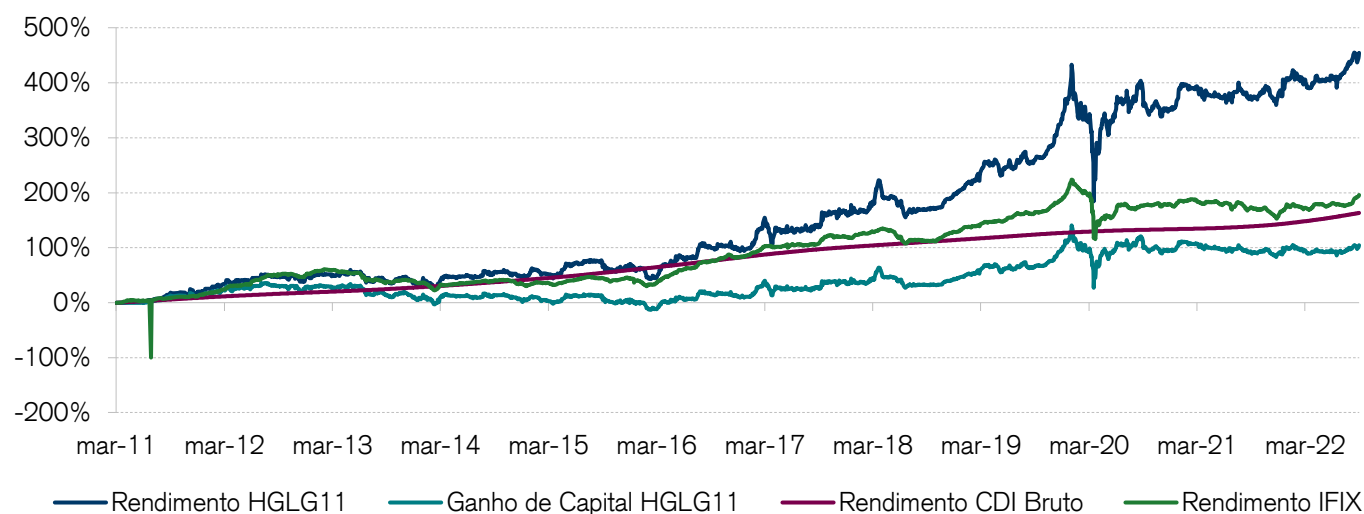
set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22
Rendimento distribuído											
1,10	1,10	1,10	1,75	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	3,30	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
1,85	1,94	1,85	0,77	1,00	0,83	3,31	3,50	3,59	0,84	0,98	0,77



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

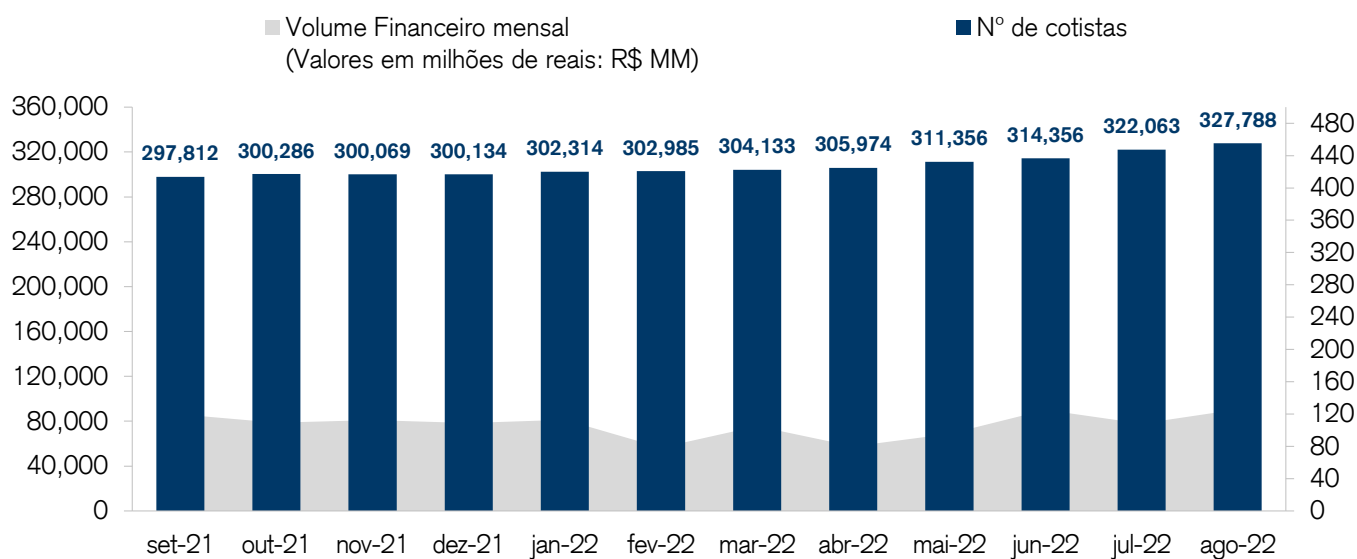
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	3,0%	9,1%	17,4%	454,4%
IFIX	5,8%	6,1%	8,2%	*
CDI Bruto	1,2%	7,8%	10,2%	163,3%



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)	125,8	830,8	1.280,7
Giro	3,2%	19,3%	35,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%

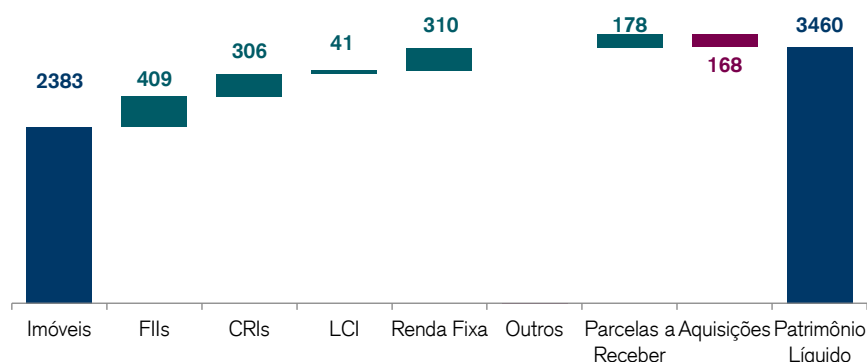


Fontes: Economática e CSHG.

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: 31/05/2022).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	2.383
FII's	409
CRI's	306
LCI	41
Renda Fixa	310
Outros	0
Parcelas a Receber	178
Aquisições	(168)
Patrimônio Líquido	3.460
Quantidade de Cotas (n°)	23.456.675
Cota patrimonial (R\$)	147,51

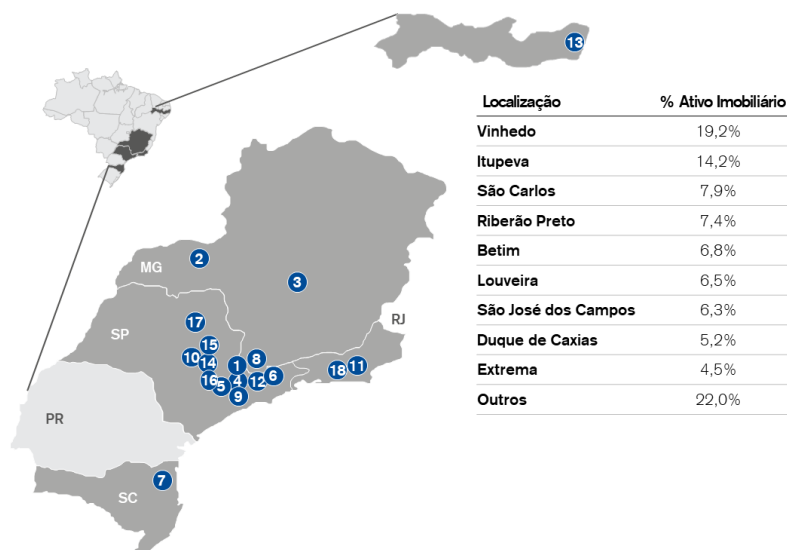
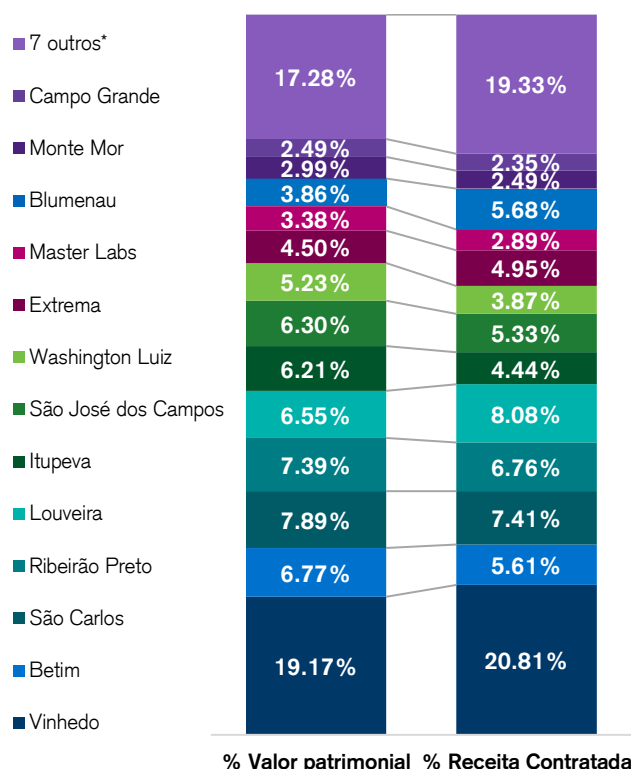
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(7.0)	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	5	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	64.1	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	65.9	(link)
	Parcela a receber	Venda imóveis Atibaia	20.3	(link)
	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(48.9)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(111.6)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	12,9*	(link)

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

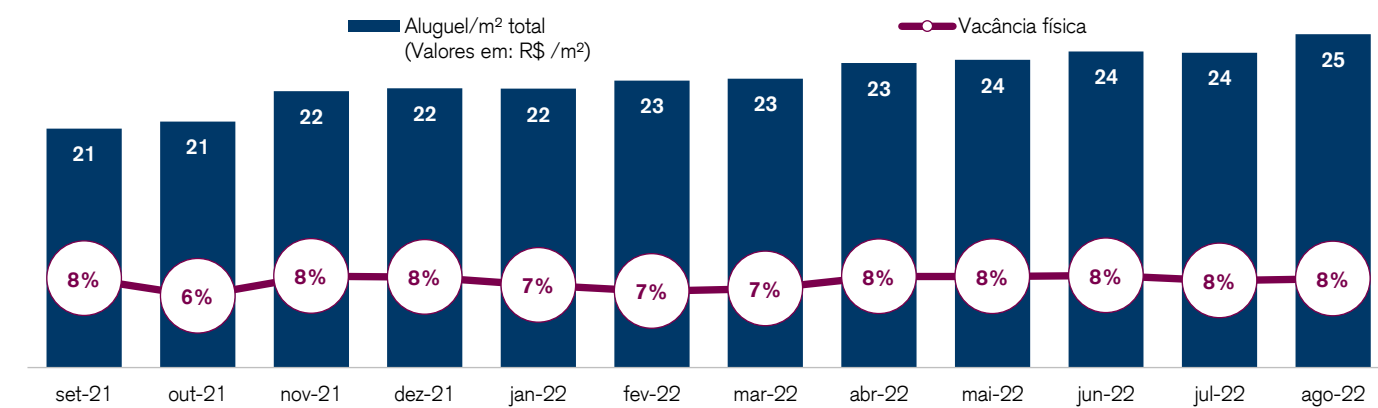
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG. *Os 7 outros imóveis são Cone G06, Centro Logístico Cumbica, terrenos de Itupeva e de Pernambuco, TechTown, 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: 31/05/2022).

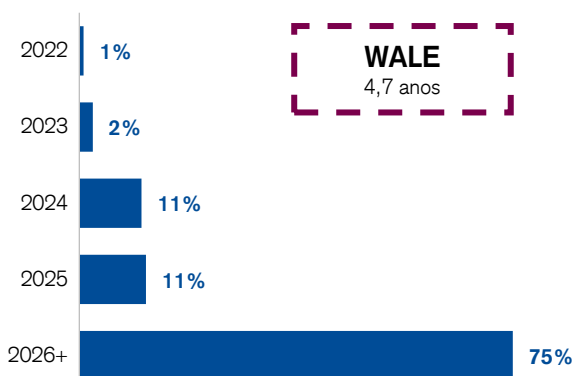
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

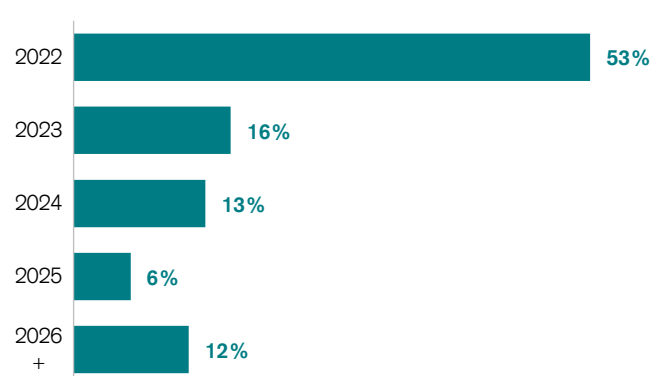
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

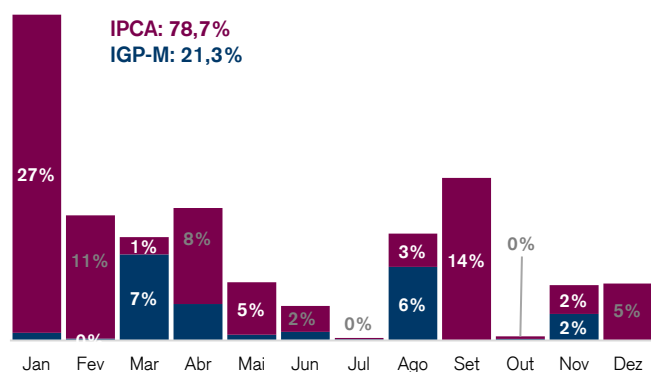
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



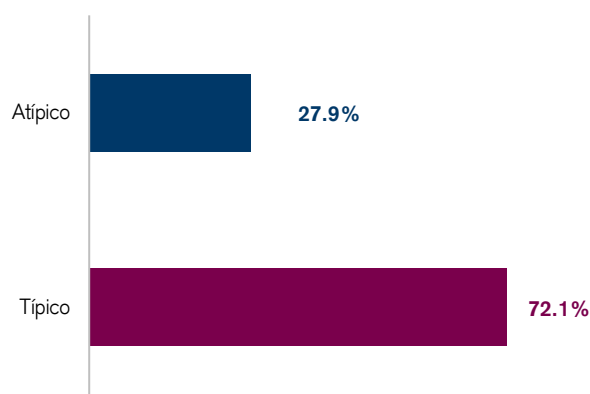
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



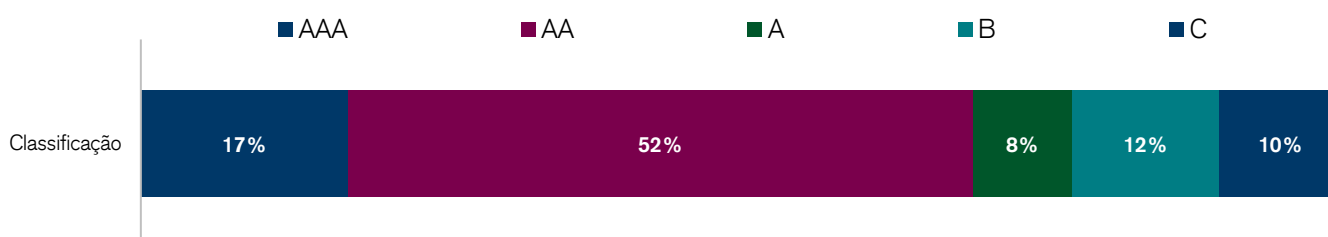
Fonte: CSHG * Para o entendimento do cotista, colocamos o gráfico nas datas que impactam.

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: 31/05/2022).

Principais Eventos

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.
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.
15/03/2022 (link)	Alienação de Imóvel em Uberlândia (MG)
	Em complemento ao fato relevante publicado em 2 de setembro de 2021, o Fundo recebeu o valor do pagamento da 2ª Parcela do preço de venda correspondente ao valor de R\$ 61.924.526,37 do ativo logístico descrito no Relatório Gerencial e identificado como Lojas Americanas. O valor total a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel corresponde, a aproximadamente R\$ 289.000.000,00. Com o pagamento, ficou superada a última condição precedente da operação, estando, então, o Fundo apto a reconhecer e distribuir o lucro proporcional ao preço de aquisição já recebido até o momento, sendo tal lucro equivalente a R\$ 61.522.677,07 o equivalente a aproximadamente R\$ 2,89 por cota. Com o pagamento da 2ª Parcela, o comprador fará jus ao aluguel proporcional de 59,88% equivalente a aproximadamente R\$ 0,05 por cota.
12/04/2022 (link)	Data Base para Exercício do Direito de Preferência - Oitava Emissão de Cotas
	O Fundo informa aos Cotistas e ao mercado em geral, no âmbito da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do Fundo registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/014, em 6 de abril de 2022, que a Data Base, tal como definida no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII" ("Prospecto Definitivo"), na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência para subscrição das Cotas objeto da Oferta, será a data divulgada, qual seja, o dia 12 de abril de 2022.
24/06/2022 (link)	Fato Relevante - Pagamento de Prêmio Cone
	O Fundo informa aos Cotistas e ao mercado em geral, no âmbito da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do Fundo registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/014, em 6 de abril de 2022, que a Data Base, tal como definida no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 8ª Emissão do CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII" ("Prospecto Definitivo"), na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência para subscrição das Cotas objeto da Oferta, será a data divulgada, qual seja, o dia 12 de abril de 2022.
26/07/2022 (link)	Compra de Ativos Logísticos – Betim/MG
	O Fundo firmou com a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, 2 instrumentos, CCV e SPA, que compreendem negócios interligados, por meio dos quais formalizou a aquisição de ativos logísticos localizados na cidade de Betim, estado de Minas Gerais, pelo preço conjunto atual de R\$ 453.436.254,00.

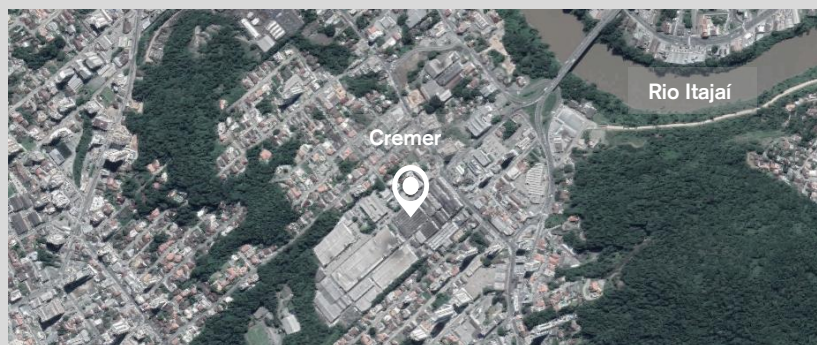
Imóveis logísticos



HGLG Blumenau

Rua Iguazu, 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

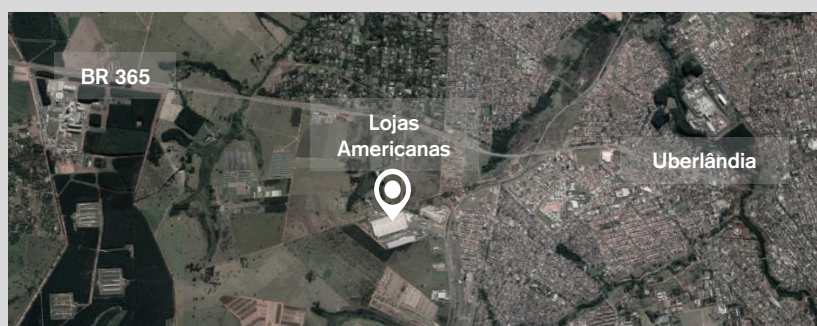
ABL: 14.377 m²
Participação: 100%
Vacância: 23%
Nº de locatários: 12
Classificação: B



Galpão Uberlândia¹

BR 497, Km 1480
Uberlândia - MG
¹em processo de venda

ABL: 89.187 m²
Participação: 40,12%
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: 48%

Nº de locatários: 2

Classificação: C



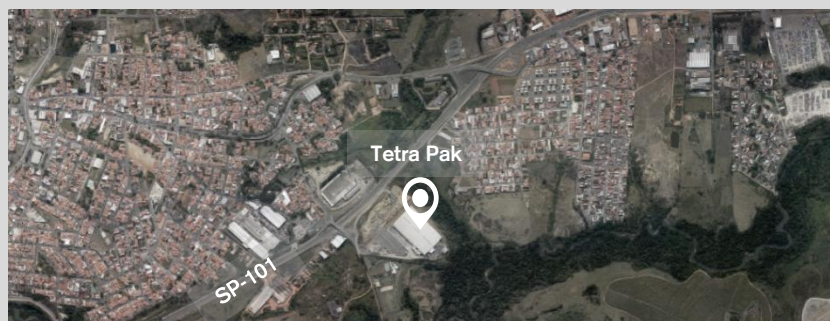


HGLG Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701

Monte Mor - SP

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

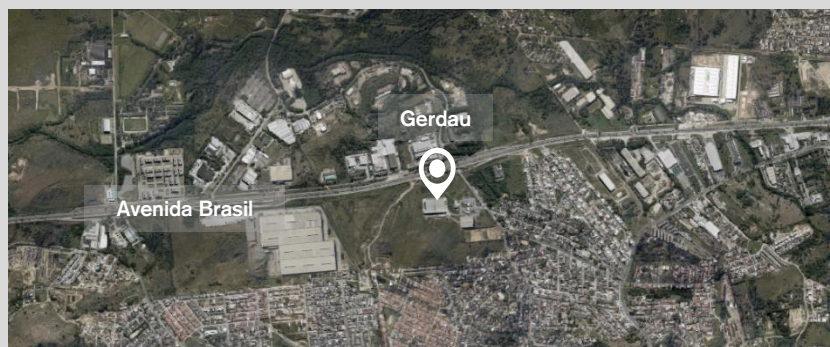


HGLG Campo Grande

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.

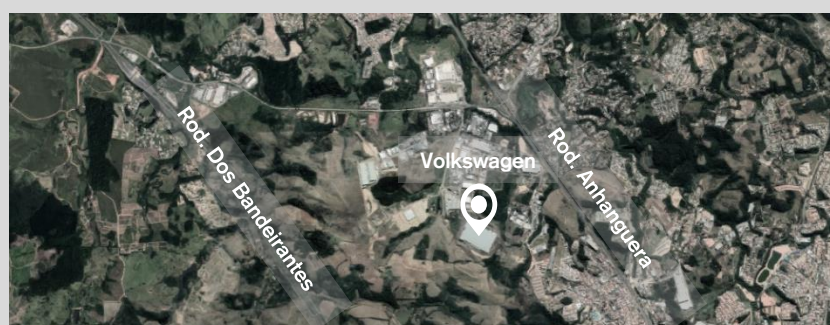
ABL:	69.466 m ²
Participação:	100%
Vacância:	39%
Nº de locatários:	9
Classificação:	B



HGLG Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº
Vinhedo - SP.

ABL:	132.353 m ²
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 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 m ²
Participação:	100%
Vacância:	24%
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

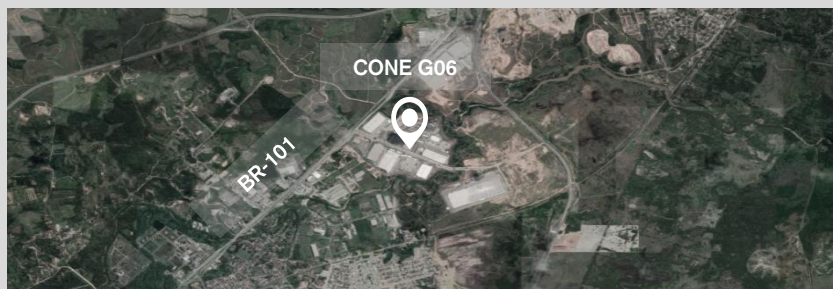




CONE G06

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

ABL: 21.551 m²
Participação: 73%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



CONE G04

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

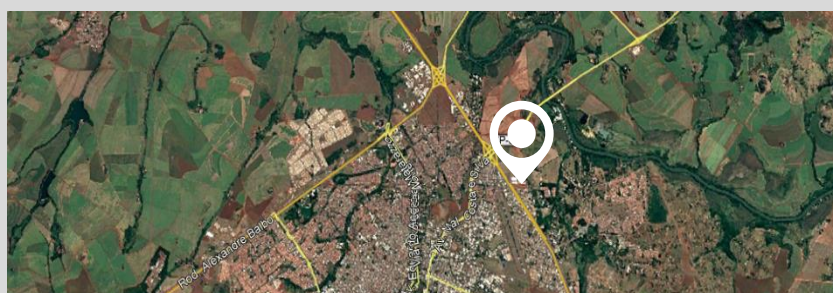
ABL: 18.597 m²
Participação: 70%
Vacância: 14%
Nº de locatários: 3
Classificação: AA



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: 24%
Nº de locatários: 4
Classificação: A

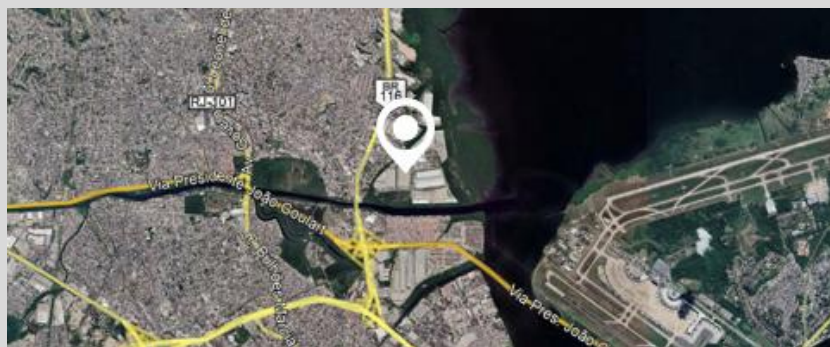


Tabela de potencial expansão dos ativos

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-Aug-22	VVPR11	(i) (ii)	(i) Abster (ii) Abster	(i) Aprovado
15-Aug-22	VRTA11	(i) (ii)	(i) Aprovar (ii) Aprovar	(i) Aprovado (ii) Aprovado

CSHG Logística

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47



Objeto do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 3.246.152.477,45

Quantidade de Cotas: 23.456.675,00 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

8 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. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monolocatários).
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. 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.