

CSHG Logística FII

Setembro 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 Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 171,50	R\$ 147,15	R\$ 4,0 bilhões	332.162	R\$ 1,10 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
918 mil m ²	7,7 %	0,1 %	7,0%	5,6 %

1. Comentários do Gestor

No mês de Setembro/2022 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 55,2 milhões (R\$ 2,35 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 52,5 milhões (R\$ 2,24 por cota).

O resultado do Fundo nesse mês foi impactado por três eventos: (i) o recebimento da terceira parcela do preço da venda do ativo identificado como Galpão Uberlândia, parcela esta que gerou lucro em regime de caixa no valor aproximado de R\$ 22,5 milhões (R\$ 0,96 por cota); (ii) o recebimento da parcela final da venda dos imóveis em Atibaia que gerou lucro em regime de caixa no valor aproximado de R\$ 10,5 milhões (R\$ 0,45 por cota) e (iii) a venda de dois CRIs que geraram lucro em regime de caixa no valor aproximado de R\$ 0,6 milhões (R\$ 0,03 por cota).

A distribuição manteve-se no patamar recorrente de R\$ 1,10 por cota, o que significa que o Fundo distribuiu até o momento 75,5% do resultado apurado no semestre. Este atual nível de distribuição é sustentável e bem alinhado ao resultado recorrente do Fundo no médio prazo, resultados excedentes de ganhos de capital deverão ser distribuídos ainda ao final deste semestre.

Vale destacar que no mês de Setembro/2022 foi concluída a aquisição do imóvel **Betim – BTS Meli**. Para demonstrar a estratégia e visão sobre o investimento, o time de gestão preparou e publicou junto ao relatório desse mês a **Tese de Investimento – HGLG Meli** ([link](#)).

1.1 Relacionamento com o investidor

No dia 5 de outubro, a CSHG, administradora do Fundo, divulgou Fato Relevante a fim de prestar esclarecimentos sobre especulações no mercado.

O Fato Relevante está disponível no site da Administradora e pode ser consultado através desse [link](#).

1.2 Terceiro pagamento pela venda do imóvel Galpão Uberlândia

Conforme divulgado em fato relevante, no dia 2 de setembro de 2021 ([link](#)) o Fundo recebeu o valor do pagamento da 3ª Parcela do preço de venda do Galpão Uberlândia, no valor de R\$ 64.127.920,61 já considerando todas as correções aplicáveis ao valor de venda até o momento, conforme descritas no fato relevante divulgado ("Valor de Venda Atualizado"). Tomando como base o Valor de Venda Atualizado, o recebimento da 3ª Parcela do preço de venda do Galpão Uberlândia gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 22.507.908,00, equivalente a aproximadamente R\$ 0,96 por cota.

Com o pagamento da 3ª Parcela, o comprador fará jus ao recebimento mensal do aluguel proporcional a 79,64% da receita gerada pelo ativo, no valor de R\$ 1.895.927,43, equivalente a aproximadamente R\$ 0,08 por cota.

1.3 Quitação da alienação dos Imóveis de Atibaia/SP

Conforme divulgado em fato relevante dia 8 de setembro de 2022 ([link](#)), o Fundo recebeu o valor recebido o valor de R\$ 20.376.747,41 que quitou a venda de ativos desinvestidos pelo Fundo no ano de 2020 na região de Atibaia/SP, sendo estes os ativos Lusíadas, Onix e Albatroz.

Até a data da escritura outorgada em 26 de março de 2020, o investimento total, considerando custos de aquisição e benfeitorias, foi de R\$ 73.239.321,80, equivalente a R\$ 2.378,63/m².

O valor nominal total recebido pelo Fundo em decorrência da venda de tais ativos, considerando correção monetária das parcelas a prazo e complementos de preço variável (*earn-out*), conforme detalhados no Fato Relevante Anterior, foi de R\$ 91.901.479,66 ("Preço Final"), equivalente a R\$ 2.984,73 /m². Com o recebimento de todas as parcelas do Preço Final, nos termos indicados

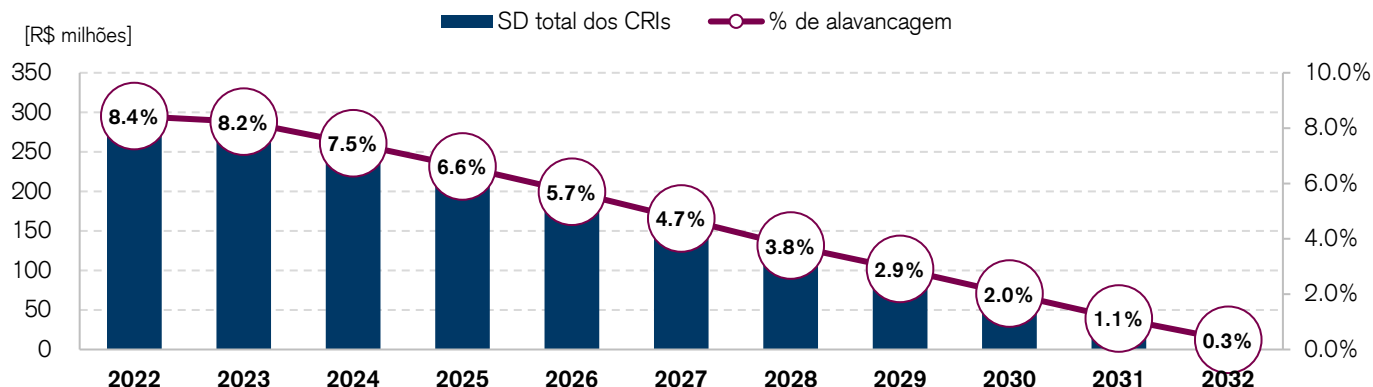
acima, a operação como um todo gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 18.662.157,86 equivalente a aproximadamente R\$ 0,80/cota.

O Preço Final de venda dos Imóveis foi 25,5% superior ao valor investido e 29,7% superior ao valor de laudo de avaliação dos Imóveis na data da escritura outorgada em 26 de março de 2020. A taxa interna de retorno anualizada da operação foi de 9,4%.

1.4 Alavancagem

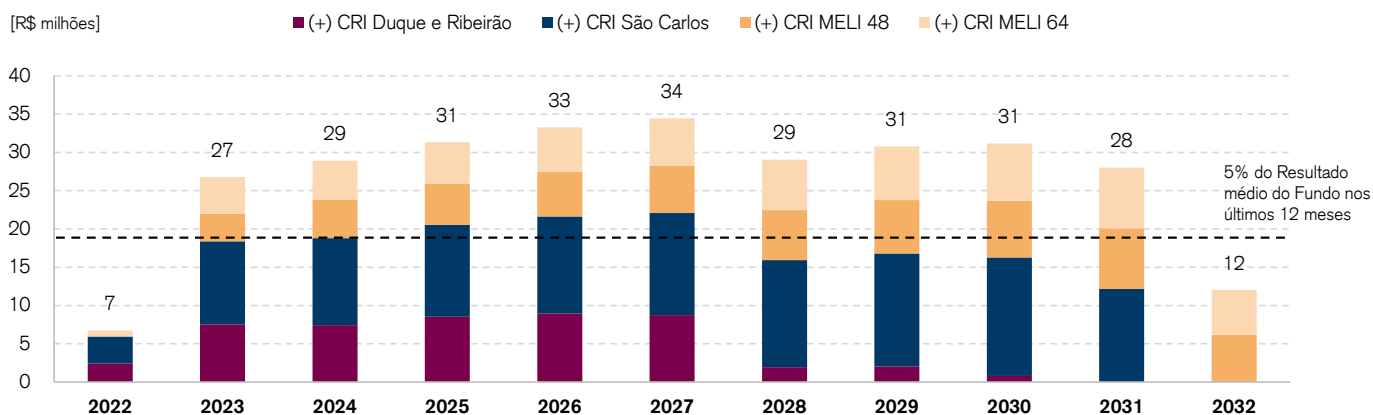
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

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 setembro não houve mudança na ocupação do fundo, porém o ativo recém adquirido em Betim, ocupado pelo Mercado Livre, passou a compor a carteira do fundo alterando, além da ABL do fundo e outros indicadores, a vacância financeira, que passou de 6,0% para 5,6%.

Com o habite-se do **HGLG Itupeva** emitido e a obra nos últimos detalhes, seguimos dedicados na comercialização de locação. O volume de visitas e negociações segue alto e esperamos converter as primeiras locações ainda este ano. Como parte da estratégia comercial, no mês de outubro vamos organizar um evento tipo café da manhã com imobiliárias e corretores para apresentar o ativo

in loco. Em paralelo aos esforços comerciais de ocupação das novas áreas do **HGLG Itupeva**, tão logo a obra seja 100% concluída, o que deve acontecer ao longo de outubro, o imóvel passará a integrar a carteira de ativos desenvolvidos do Fundo, o que acarretará um incremento na vacância do Fundo com a entrada efetiva de aproximadamente 90.000 m² de área vaga – de forma que a vacância física será corrigida para aproximadamente 15,3%, caso ainda não tenhamos efetuado nenhuma locação até o término do respectivo mês.

No **HGLG Betim** não tivemos nenhuma novidade em relação à desocupação, que segue prevista para o final de outubro, quando haverá a incidência das penalidades previstas. Uma das negociações que estava mais avançada nos informou que não deverá evoluir este ano por estratégia da companhia interessada. Em paralelo, diversas empresas interessadas têm visitado o imóvel que segue sendo uma das únicas alternativas de qualidade com área disponível superior a 10.000 m² para ocupação imediata na região, o que nos deixa otimistas para uma rápida reabsorção.

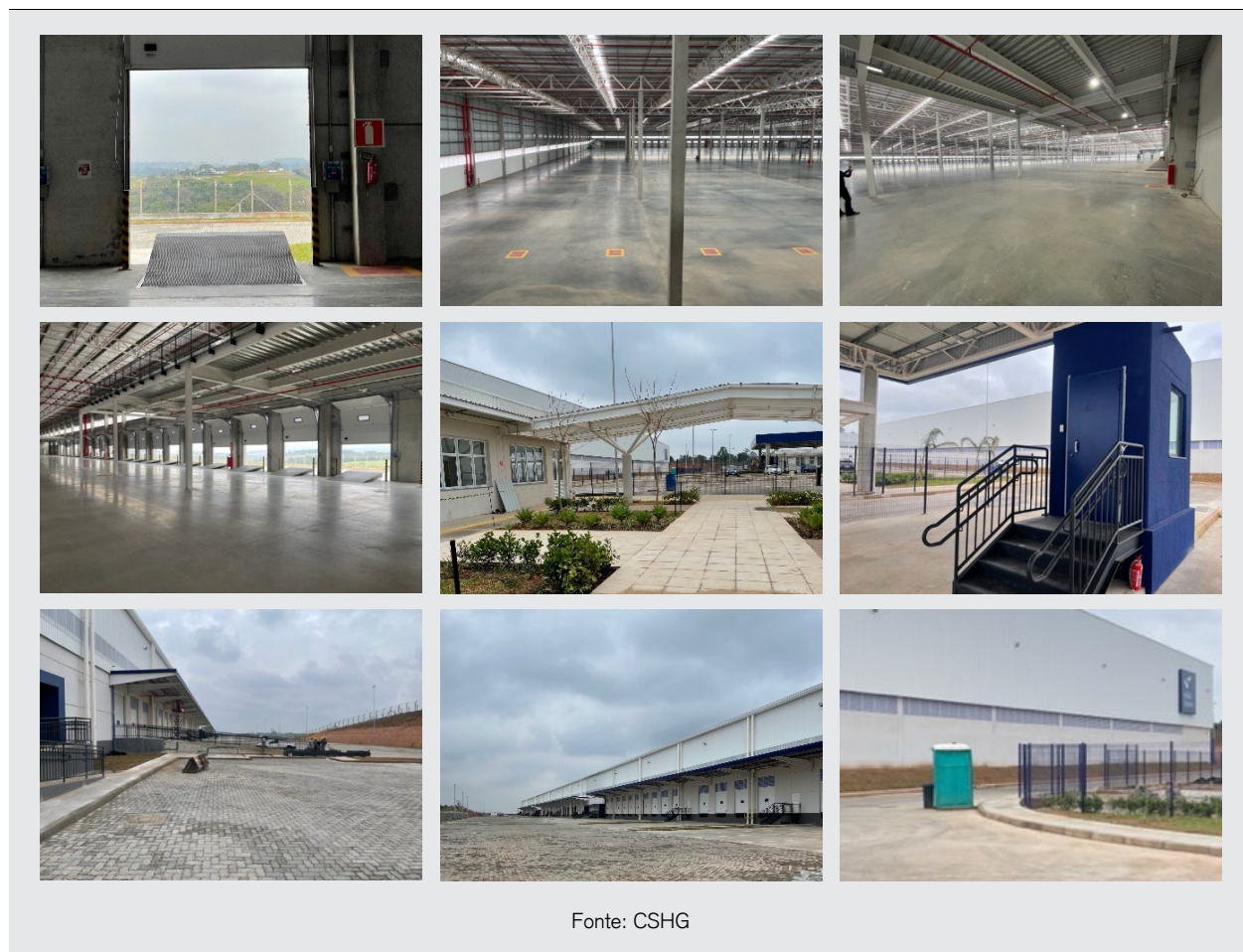
Em relação ao **HGLG Ribeirão Preto** chegamos a um acordo para o ajuste do aluguel com duas das três empresas em discussão e durante as próximas semanas devemos formalizar, via aditivo contratual, os novos valores que incidirão sobre aproximadamente 5.500 m² de área. A terceira empresa, ocupante de 8.400 m² no parque, tem se mostrado irredutível em aceitar os recursos apresentados, e estamos evoluindo para a contratação de uma assessoria jurídica para que o aluguel seja discutido judicialmente e cujos desdobramentos serão atualizados nos relatórios gerenciais.

Por fim, tanto no **HGLG Washington Luiz** quanto no **HGLG São José dos Campos** não tivemos grandes evoluções comerciais. Os ativos encontram-se em mercados que passam por um momento de menor liquidez o que exigirá da gestão uma postura mais agressiva comercialmente para converter os interesses em negócio.

3. Técnico

Destaca-se abaixo a atualização de Setembro/2022 quanto às obras acompanhadas pelo time de engenharia:

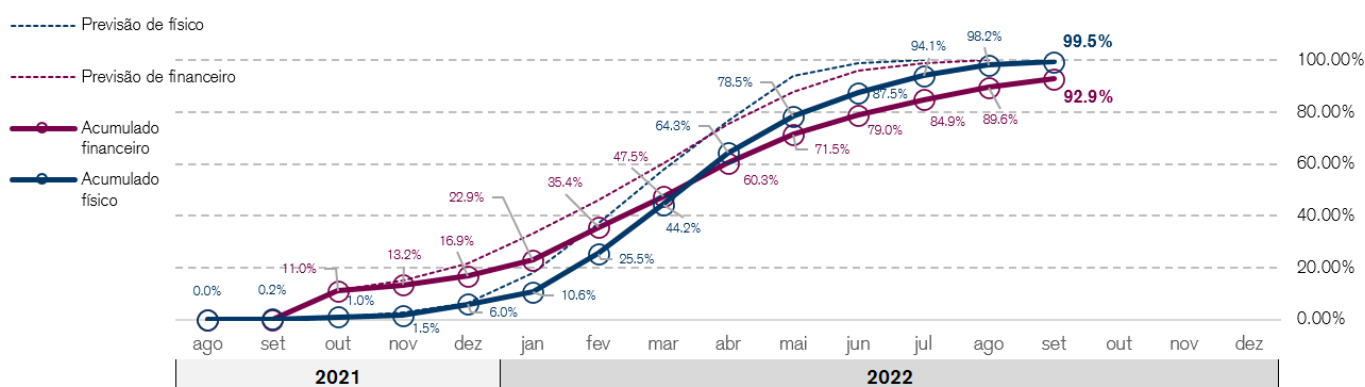
- (i) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 1 (G200):** em Setembro/2022 a obra alcançou o patamar de 99,5% de avanço físico, faltando apenas o aceite final de checklist previsto para o mês de Outubro. O desembolso da obra ficou acumulado em 92,9%.



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	4.68	6.06	3.43	0.34	139.13
	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%	1.3%	0.5%	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%	99.5%	100%	100%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	11.0%	2.2%	3.6%	6.0%	12.5%	12.1%	12.8%	11.2%	7.5%	5.9%	4.7%	3.4%	4.4%	2.5%	0.2%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	11.0%	13.2%	16.9%	22.9%	35.4%	47.5%	60.3%	71.5%	79.0%	84.9%	89.6%	92.9%	97%	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	4.89	6.83	3.58	0.37	177.61
	Aporte do FII 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	2.00	6.50	5.00	-	179.00
realizado																previsto			

Fonte: CSHG.

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



Fonte: CSHG.

- (i) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 2 (G300 e G400):** Em Setembro/2022, a obra de terraplenagem para os galpões G300 e G400 teve um avanço físico muito maior do que esperado, dado que a construtora responsável pela obra conseguiu aproveitar uma grande janela de período de estiagem no local, alcançando assim um acumulado físico em relação à terraplanagem de 42,68% enquanto o avanço financeiro da obra ficou em 12,38%.

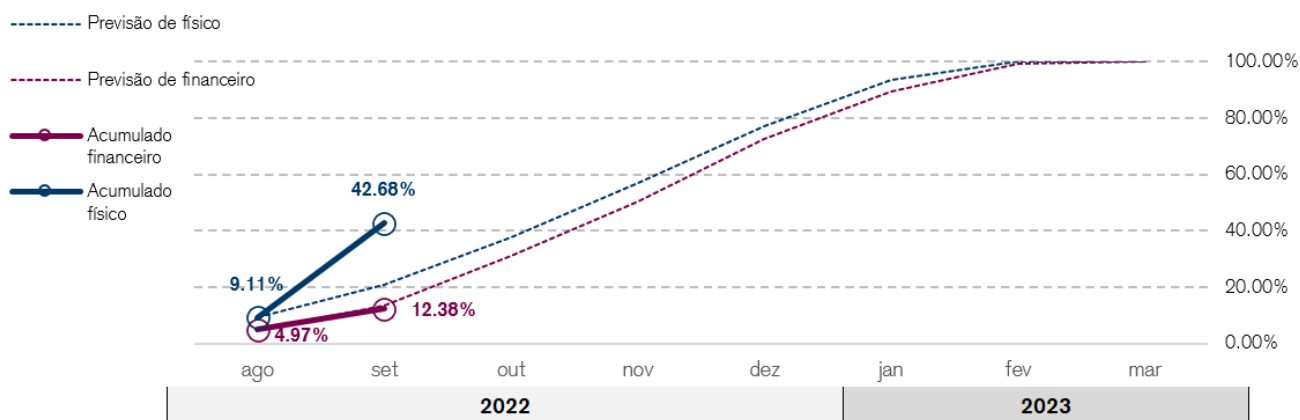


Fonte: CSHG

Ano		2022					2023			Total
Mês		ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	1.13	1.68	4.38	4.55	4.64	3.33	2.92	0.02	22.66
	Avanço físico mensal	9.11%	33.57%	15.55%	13.44%	15.01%	11.84%	1.48%	0.00%	100%
	Acumulado físico	9.11%	42.68%	58.23%	71.67%	86.68%	98.52%	100.00%	100.00%	
	Avanço financeiro mensal	4.97%	7.41%	19.37%	20.08%	20.49%	14.70%	12.88%	0.11%	100%
	Acumulado financeiro	4.97%	12.38%	31.75%	51.83%	72.32%	87.01%	99.89%	100.00%	
		realizado		previsto						

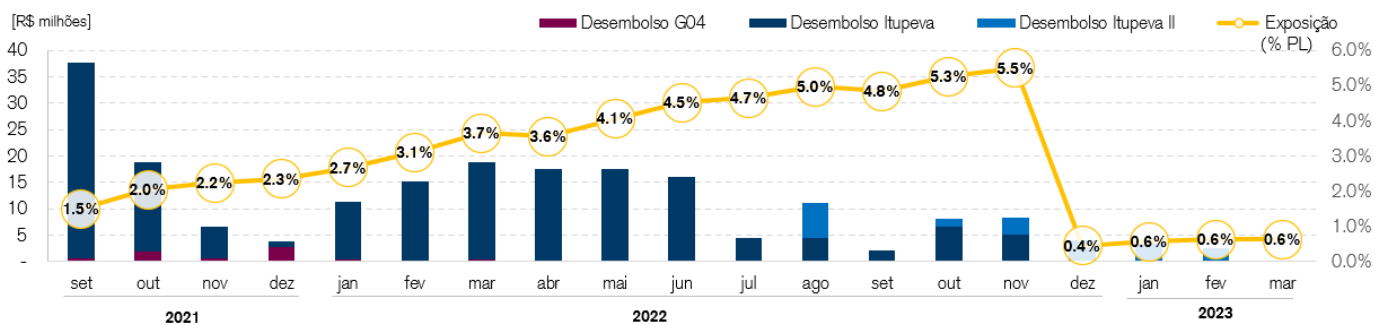
Fonte: CSHG

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	167.50	174.00	179.00	-	-	-	-	174.00
Total investido Itupeva Fase II (R\$ em milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.50	-	8.00	11.30	15.40	19.30	21.80	22.00	22.00
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%	4.8%	5.3%	5.5%	0.4%	0.6%	0.6%	0.6%	6.3%

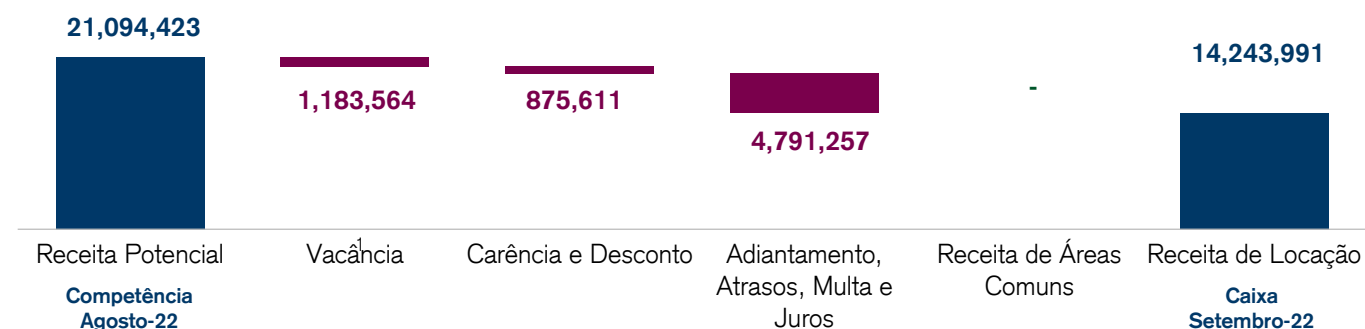
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Setembro	Agosto	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	14.243.991	14.152.703	163.020.110	213.362.642
Rendimentos Mobiliário ¹	7.455.144	8.712.646	62.729.508	76.831.577
Ganhos de Capital Bruto ¹	33.525.919	453.804	102.203.654	107.089.235
IR sobre Ganho de Capital	(140)	(788)	(1.715)	(1.715)
Total de Receitas	55.224.914	23.318.366	327.951.558	397.281.739
Despesas Imobiliárias ¹	(189.750)	(306.394)	(3.966.733)	(5.581.153)
Despesas Operacionais ¹	(2.554.651)	(2.123.516)	(22.445.164)	(28.851.221)
Total de Despesas	(2.744.402)	(2.429.910)	(26.411.897)	(34.432.374)
Resultado¹	52.480.512	20.888.456	301.539.661	362.849.365
Rendimento anunciado ²	25.802.343	25.802.343	273.248.716	357.436.697
Quantidade de Cotas	23.456.675	23.456.675		

Fontes: CSHG.

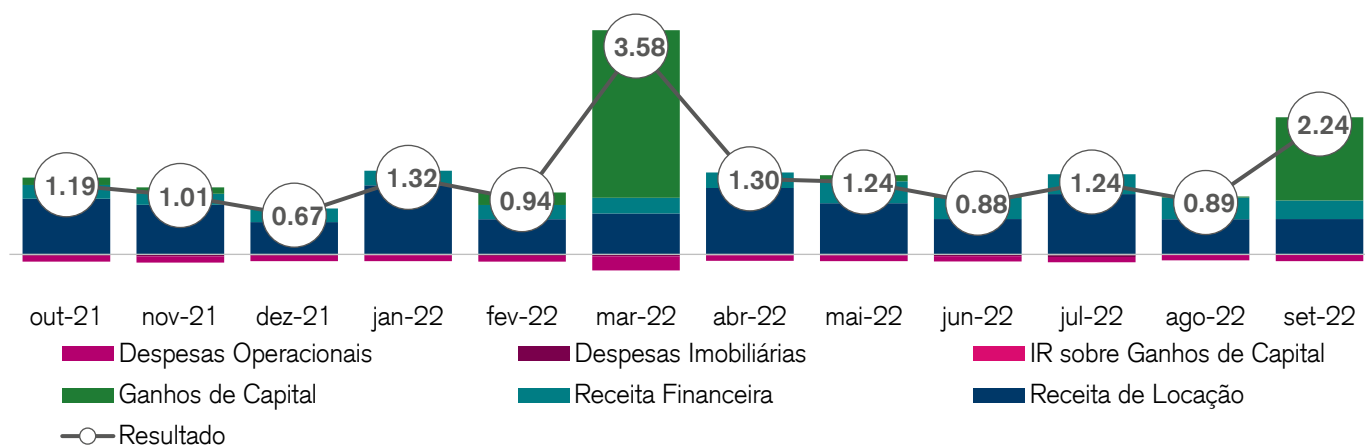
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22
Rendimento distribuído											
1,10	1,10	1,75	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	3,30	1,10	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
1,94	1,85	0,77	1,00	0,83	3,31	3,50	3,59	0,84	0,98	0,77	1,91

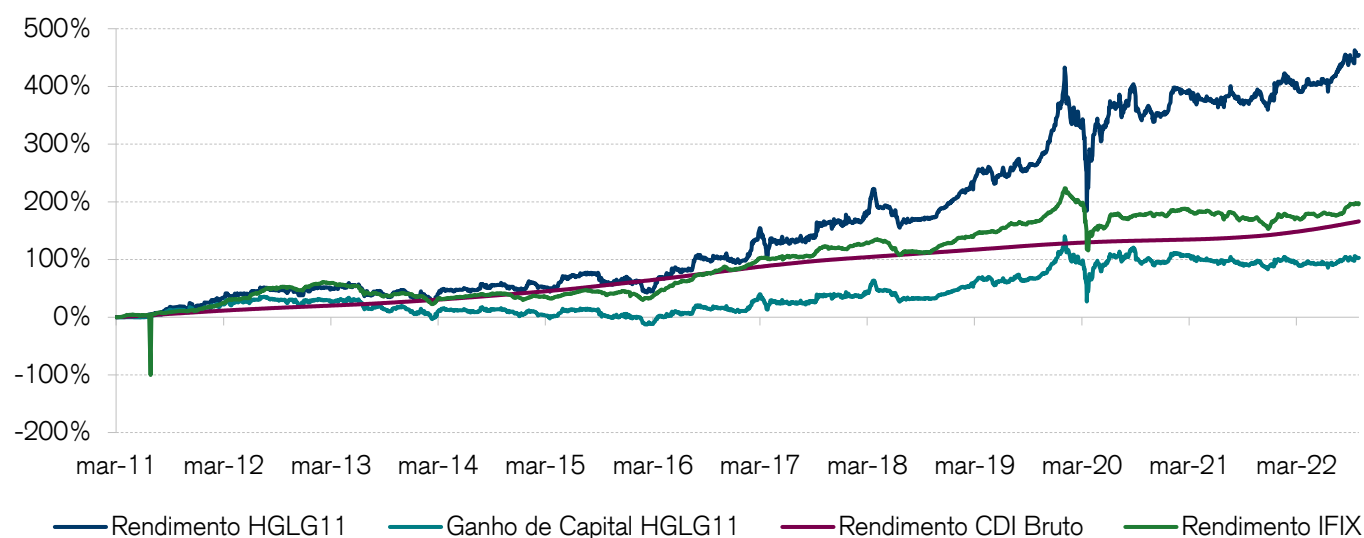


Fontes: CSHG.

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).

Rentabilidade

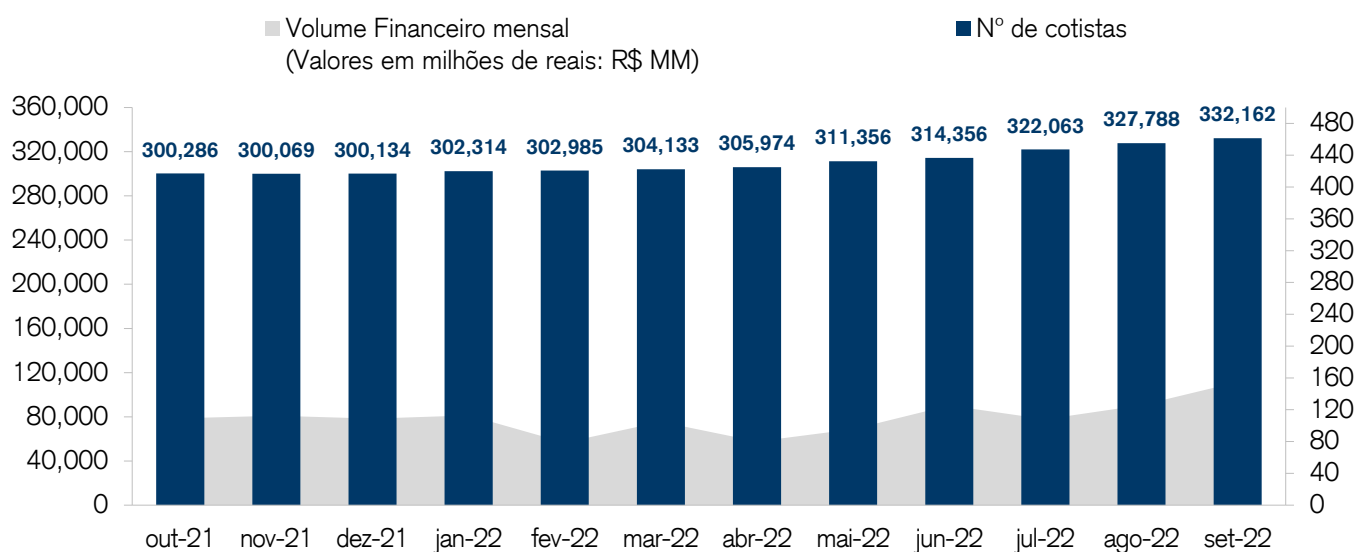
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	0,1%	9,2%	15,2%	454,8%
IFIX	0,5%	6,6%	10,1%	*
CDI Bruto	1,1%	8,9%	10,9%	166,1%



Fontes: Economatica. 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)	154,8	985,6	1.316,1
Giro	3,9%	20,9%	35,8%
Presença em pregões	100%	100%	100%

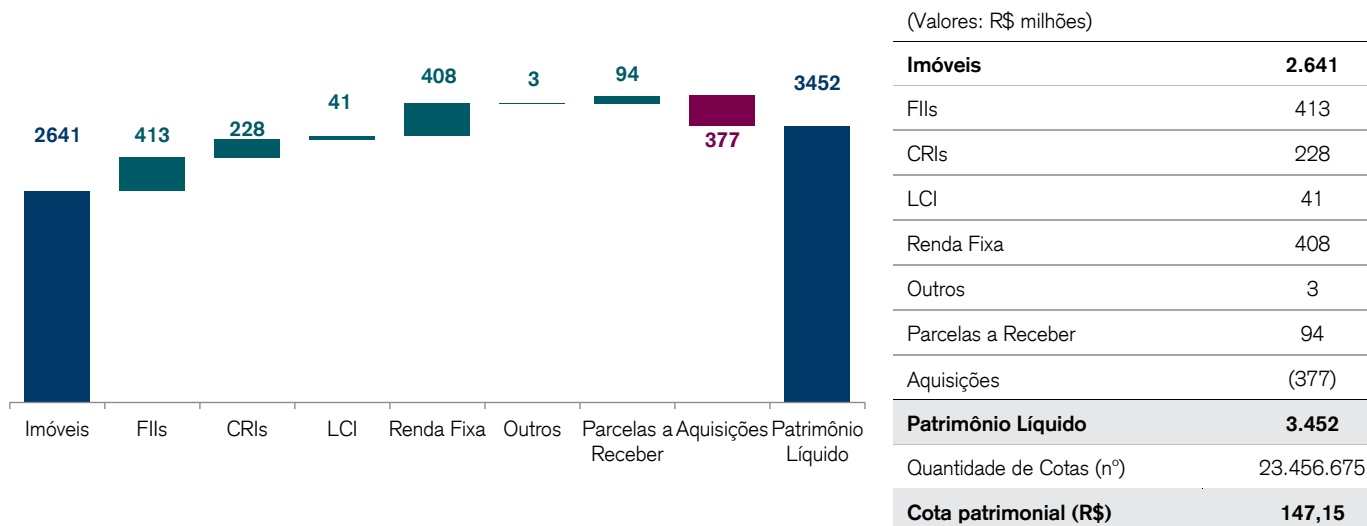


Fontes: Economatica e CSHG.

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)



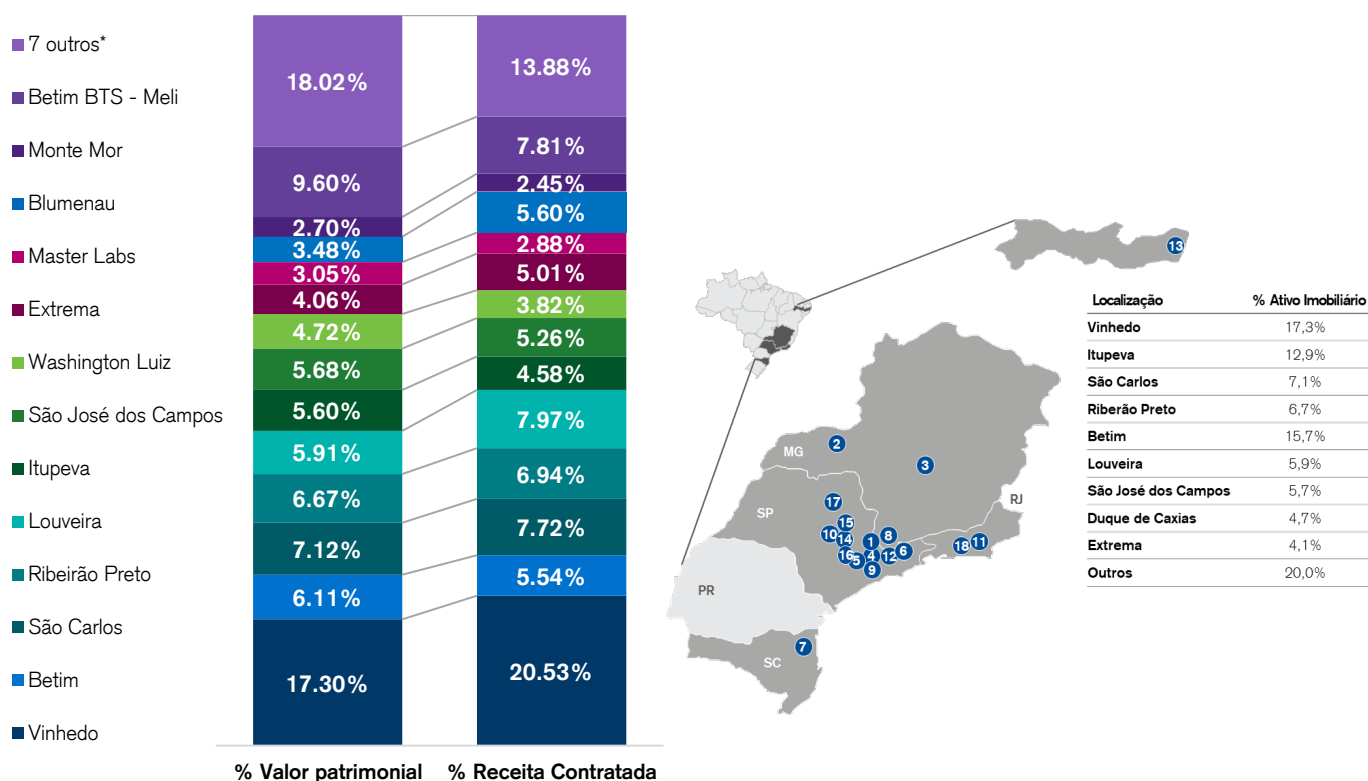
Fonte: CSHG.

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 ativo em Uberlândia	65,7	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	5	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(48,3)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(124,0)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(120,2)	(link)
	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(77,7)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	12,9*	(link)

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

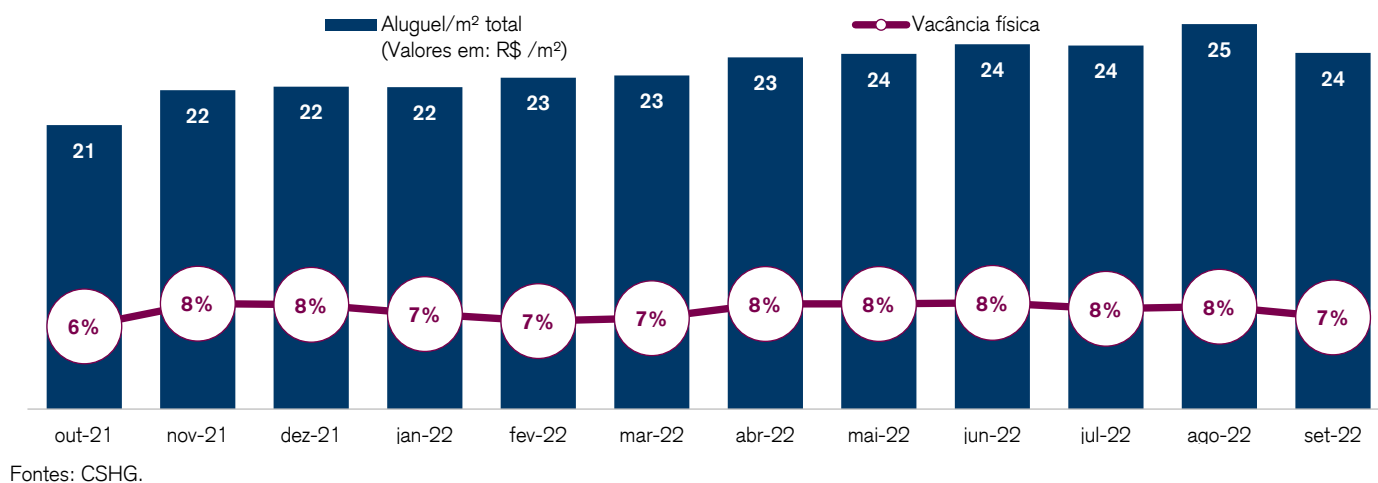
Ativos Imobiliários



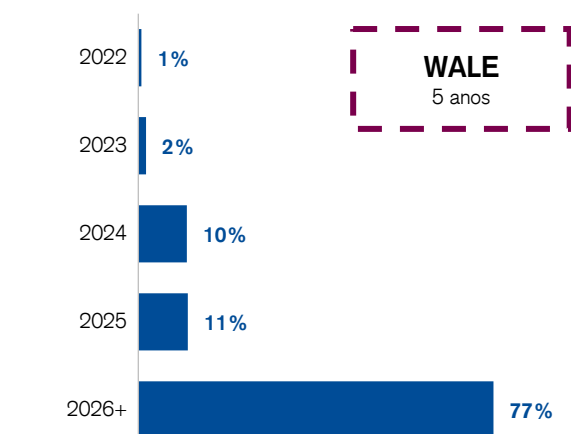
Fontes: CSHG. *Os 7 outros imóveis são Cone G04, Cone G06, Centro Logístico Cumbica, terrenos de Itupeva, TechTown, Brascabos e Campo Grande.

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).

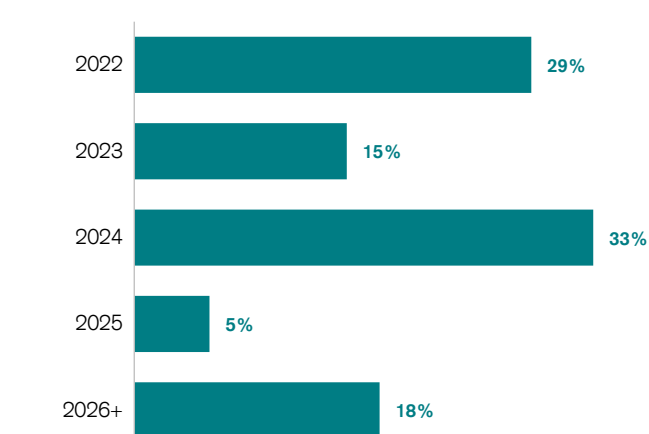
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



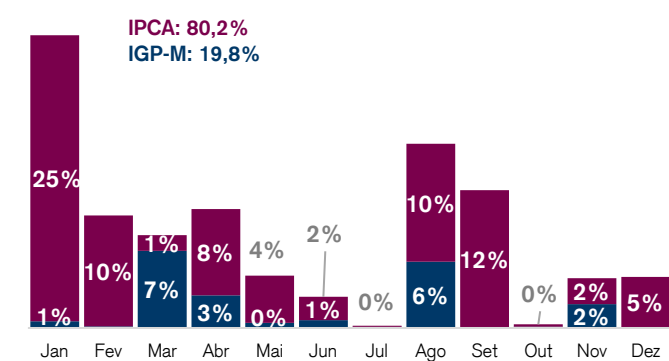
Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



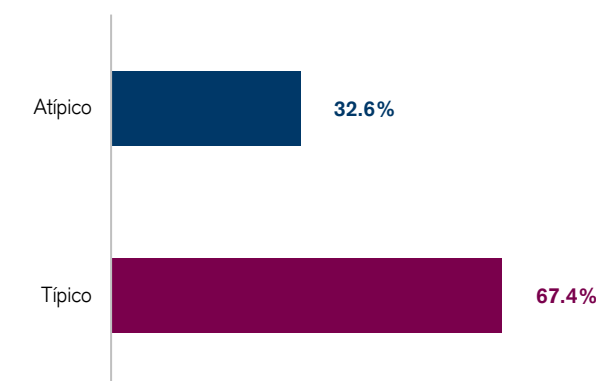
Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



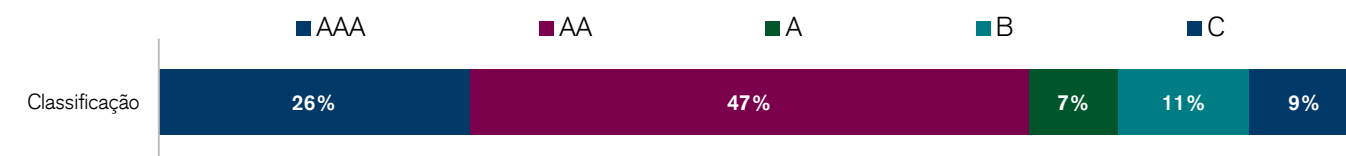
Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



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

24/06/2022 ([link](#))

Fato Relevante - Pagamento de Prêmio Cone

O Fundo informou 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 de capital aberto 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 original de R\$ 453.436.254,00.

01/09/2022 ([link](#))

Aditivo - Compra de Ativos Logísticos - Betim/MG

Em complemento ao fato relevante publicado em 26 de julho, o Fundo firmou um Aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel 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 foi 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.

08/09/2022 ([link](#))

Quitação da alienação dos Imóveis de Atibaia/SP

Em complemento ao fato relevante publicado na data de 26 de março de 2020, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo recebeu o valor de R\$ 20.376.747,41 que quitou a venda dos ativos na região de Atibaia/SP. O valor nominal total recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Lusíadas, Onix e Albatroz, considerando correção monetária da parcela a prazo e complemento de preço variável (earn-out), conforme detalhado no Fato Relevante Anterior, foi de R\$ 91.901.479,66 equivalente a R\$ 2.984,73 /m². Com o recebimento de todas as parcelas do Preço, nos termos indicados acima, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 18.662.157,86.

28/09/2022 ([link](#))

Compra de Ativo Logístico – Betim/MG

Em complemento aos fatos relevantes divulgados em 26 de julho de 2022 e 1º de setembro de 2022, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou com uma subsidiária da LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, a escritura pública de cessão de direitos aquisitivos remanescentes de imóveis e outras avenças por meio da qual concluiu a aquisição do ativo logístico monousuário localizado na Rua Cássia, 1.305, Lote 7-A, Quadra 27, no loteamento Parque Industrial de Betim na cidade de Betim, estado de Minas Gerais.

06/10/2022 ([link](#))

Termo de Fechamento – Condomínio Logístico – Betim/MG

O Fundo firmou com a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, e outros 11 vendedores, o termo de fechamento do contrato de compra e venda de ações e outras avenças por meio do qual concluiu a aquisição das ações representativas de 47,88% da companhia ("SPE") que detém o condomínio logístico multiusuário, com 8 galpões logísticos construídos e alugados, denominado Parque Torino, com área bruta locável de 137.929 m², localizado no loteamento Parque Industrial de Betim na cidade de Betim, estado de Minas Gerais ("Condomínio Parque Torino").

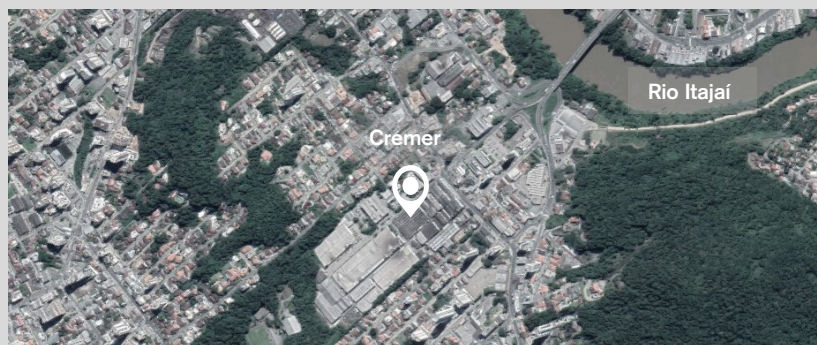
Imóveis logísticos



HGLG Blumenau

Rua Iguazu, 291
Blumenau - SC

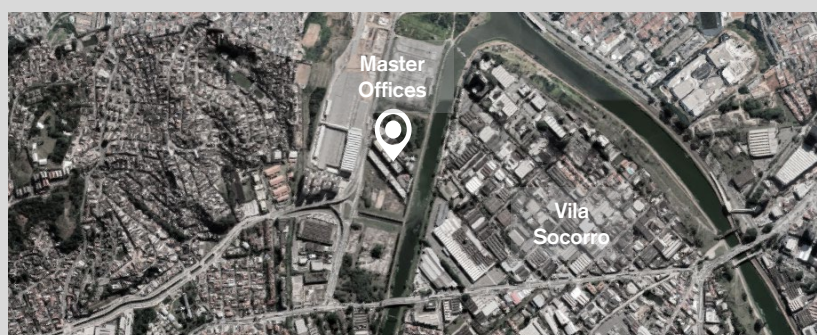
ABL: 65.825 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: C



Master Labs

Avenida Guido Caloi, 1935
São Paulo - SP

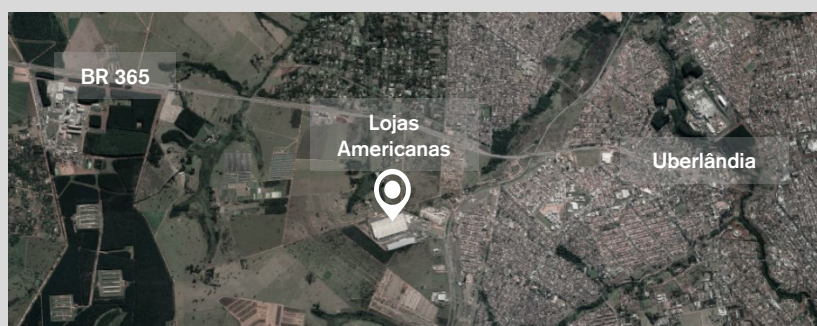
ABL: 14.377 m²
Participação: 100%
Vacância: 23%
Nº de locatários: 12
Classificação: B



Galpão Uberlândia¹

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

ABL: 89.187 m²
Participação: 20,36%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA





HGLG São Carlos

Rod Engenheiro Thales de
Lorena Peixoto Júnior

São Carlos - SP

ABL:	79.642 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	3
Classificação:	AAA



HGLG Rio Claro

Av. Brasil, 3464

Rio Claro - SP

ABL:	11.492 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	C



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09

Hortolândia - SP

ABL:	7.885 m ²
Participação:	90%
Vacância:	48%
Nº de locatários:	2
Classificação:	C



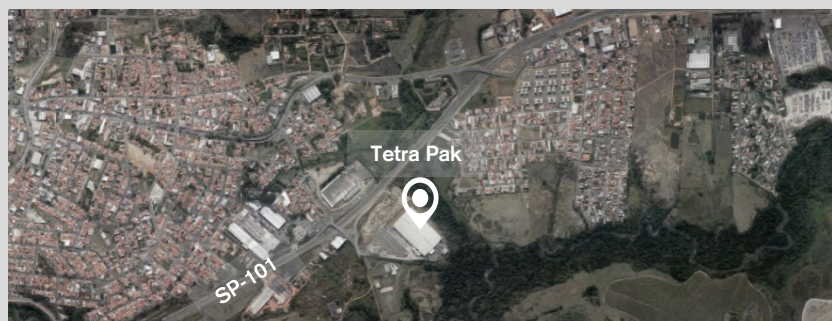


HGLG Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701

Monte Mor - SP

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

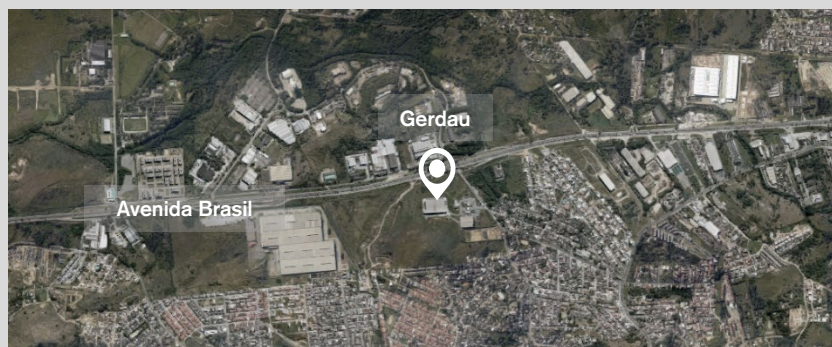


HGLG Campo Grande

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.

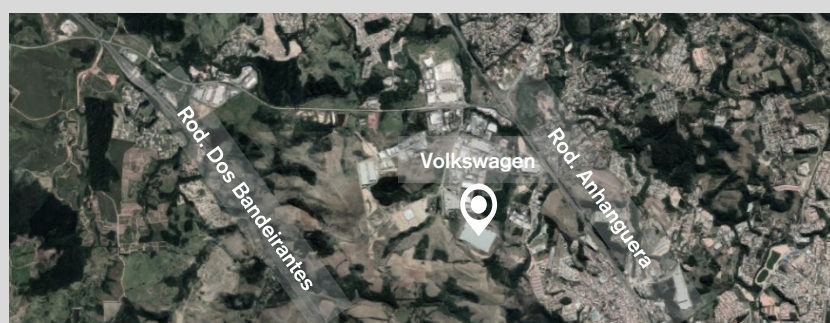
ABL:	69.466 m ²
Participação:	100%
Vacância:	39%
Nº de locatários:	9
Classificação:	B



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 m²

Participação: 100%

Vacância: 24%

Nº de locatários: 3

Classificação: AA



HGLG Betim

Avenida Parque B, 347

Betim - MG.

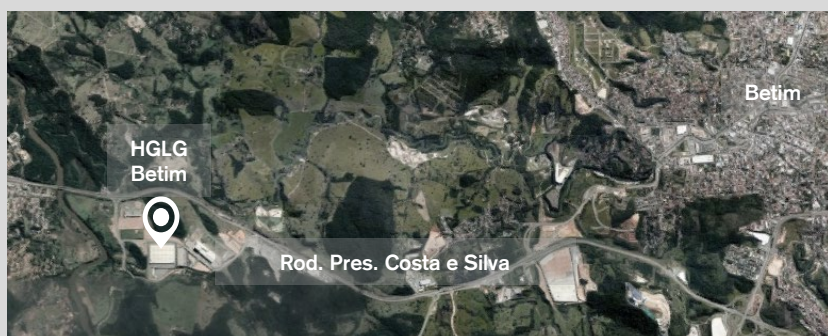
ABL: 62.587 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Nº de locatários: 1

Classificação: AAA



HGLG Louveira

Rua Atílio Biscuola, 1831

Louveira - SP.

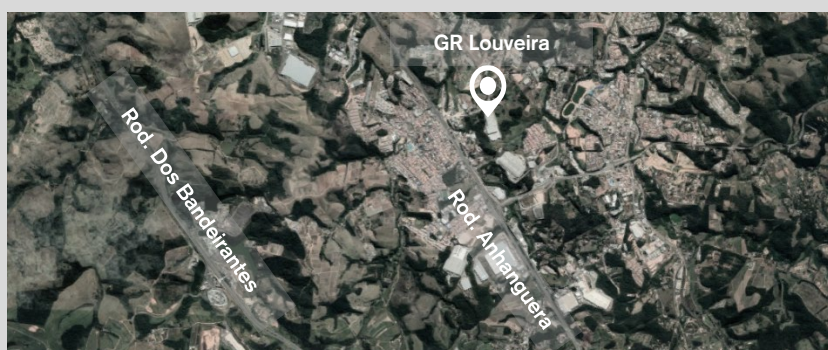
ABL: 55.202 m²

Participação: 90%

Vacância: 4%

Nº de locatários: 3

Classificação: AA

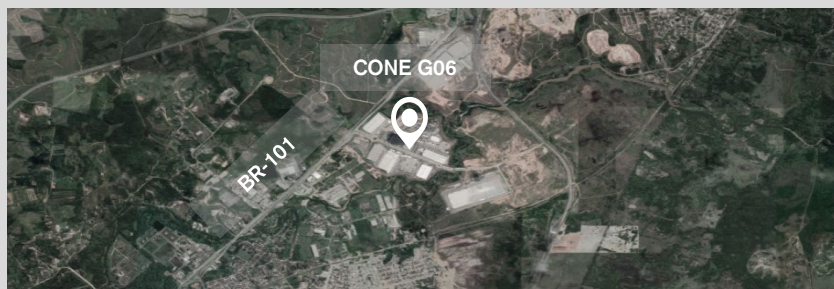




CONE G06

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

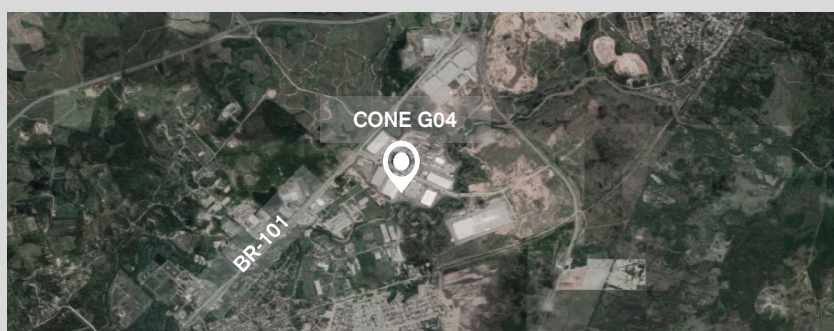
ABL: 21.551 m²
Participação: 73%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



CONE G04

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

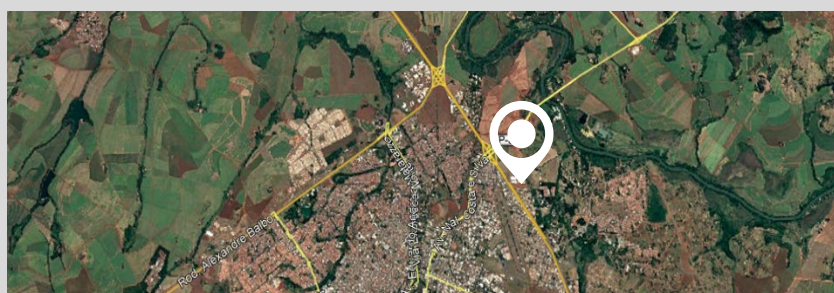
ABL: 18.597 m²
Participação: 70%
Vacância: 14%
Nº de locatários: 3
Classificação: AA



HGLG Ribeirão

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

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

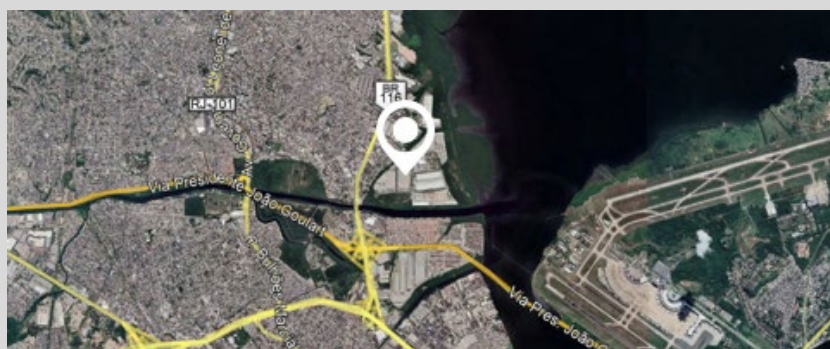




HGLG Washington Luiz

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

ABL: 48.042 m²
Participação: 100%
Vacância: 24%
Nº de locatários: 4
Classificação: A



Betim - BTS Meli

Rua Cássia, 1.305, Lote 7-A,
Quadra 27
Betim - MG

ABL: 95.730 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AAA

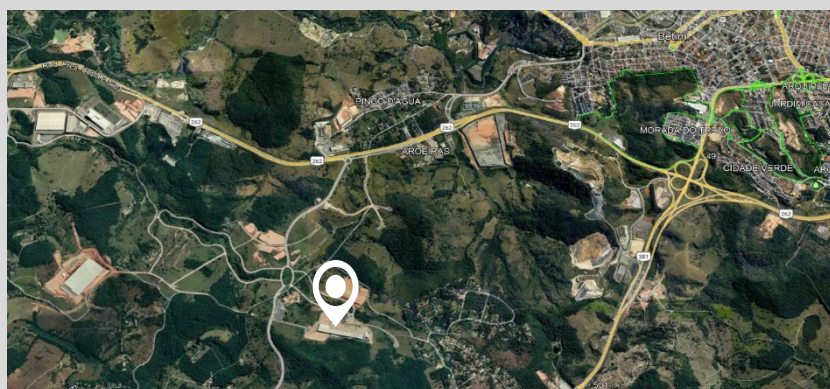


Tabela de potencial expansão dos ativos

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.

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).

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Observação: Não ocorreram assembleias de ativos detidos pelo Fundo durante o mês de setembro/2022.

**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\$ 3.271.651.464,31

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.