

CSHG Logística FII

Outubro 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\$ 165,39	R\$ 147,26	R\$ 3,9 bilhões	334.883	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
1 milhão m ²	8,0 %	-2,9 %	13,7%	11,5 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, tivemos dois principais acréscimos de imóveis no relatório: HGLG Torino e HGLG Itupeva II (G200), conforme informado em relatórios e fatos relevantes recentes. Com isso, o CSHG Logística FII atingiu a marca de 1 milhão de metros quadrados de área bruta locável.

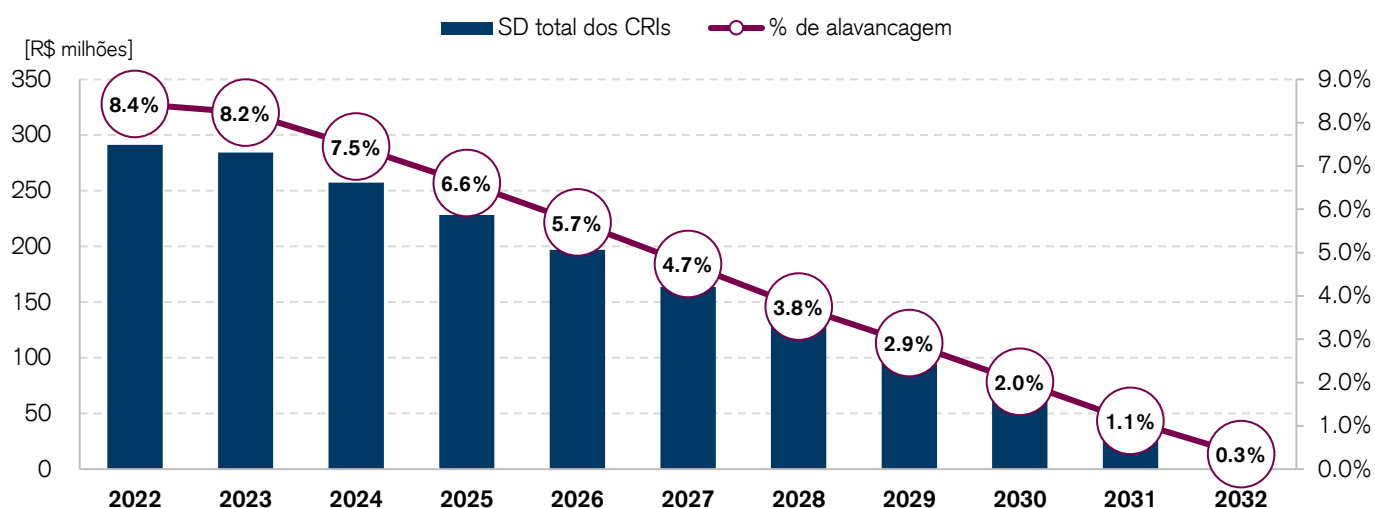
No mês de outubro de 2022 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 30,8 milhões (R\$ 1,32 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 27,1 milhões (R\$ 1,16 por cota). A distribuição manteve-se no patamar recorrente de R\$ 1,10 por cota, o que significa que o Fundo distribuiu até o momento 77% do resultado 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 outubro de 2022 foi concluída a aquisição do imóvel **Parque Torino**. 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 – Parque Torino** ([link](#)).

1.1 Alavancagem

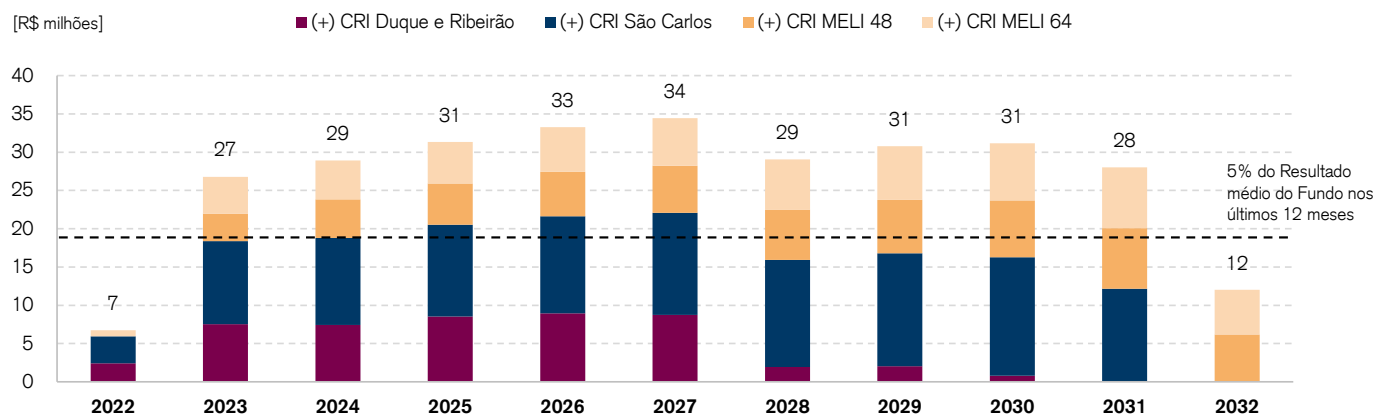
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor dos 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 outubro tivemos alterações na ocupação dos ativos com a celebração de duas pequenas locações temporárias no **HGLG São José dos Campos**, uma para a própria Ericsson, maior locatária do ativo, e outra para uma de suas prestadoras de serviços, chamada Greatek. Por outro lado, com a concretização da aquisição de parte do **HGLG Torino**, os diversos indicadores do Fundo sofreram alteração pelo aumento da ABL, receita, locatários, etc. Com isso a vacância financeira do Fundo ficou em 11,5% e a vacância física em 13,7%, para uma área bruta locável de aproximadamente 1.000.000,00 de m².

Neste mês reconhecemos a conclusão das obras do **G200 - HGLG Itupeva II** na carteira do fundo. No momento o ativo está em fase de adaptações pelo operador do condomínio, que passa a implementar o sistema de segurança, contratar contingente, definir operador para o restaurante entre outros ajustes necessários. Em paralelo seguimos com o trabalho comercial ativamente, com visitas e negociações, sendo que atualmente estamos avançando com uma negociação para metade do galpão e outra para a totalidade, além de diversas visitas de outros interessados. No dia 17 de novembro será realizado um evento para corretores especializados em galpões logísticos com a intenção de apresentar o empreendimento e ressaltar suas qualidades.

No **HGLG Betim** a B2W informou que não mais devolveria o galpão no fim de outubro, voltando ao prazo original de 31 de janeiro de 2023 como data de devolução. Com isso, o inquilino terá cumprido a totalidade do aviso prévio contratual e a penalidade pela rescisão antecipada será de aproximadamente R\$ 10 milhões. Estamos também evoluindo com o projeto de modulação do imóvel, que fora originalmente concebido para uma operação monousuária. Esta mudança se faz necessária para dar maior liquidez ao imóvel em termos de locação, pois a região metropolitana de Minas Gerais tem maior volume de empresas ocupando entre 5 e 20 mil metros quadrados. Inclusive, tem sido nestas metragens a maioria das demandas de interessados pelo imóvel. Vamos deixar o projeto pronto para adequar o galpão, facilitando sua adequação caso, de fato, as locações modulares ocorram.

Por fim, no **Master Labs** estamos em fase de fechamento de renovação contratual com três locatários, todos com aumento de aluguel, mostrando a resiliência do ativo e seu diferencial competitivo para empresas ligadas à saúde e farmacêuticas, que encontram no condomínio ambiente adequado para a especificidade de suas operações.

3. Técnico

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

- (i) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 1 (G200):** No mês de outubro foi realizado o aceite final da obra de desenvolvimento do G200 HGLG Itupeva, com 100% do avanço físico concluído. O desembolso financeiro ficou no patamar de 93,5% ficando os pagamentos finais previstos para ocorrer nos próximos 02 meses. O galpão executado possui área construída aprovada de 89,976.04m² com possibilidade de subdivisão em até 12 módulos e com as seguintes características técnicas:

Quantidade de módulos	12
Áreas de apoio no condomínio	Portaria com controle de acesso, pátio externo para carros e carretas, sala de apoio aos caminhoneiros, vestiários e restaurante
Área de armazenagem por módulo	Acima de 6.600m ² por módulo
Mezaninos	Mezanino parcial com possibilidade de expansão sob demanda
Eficiência de armazenagem	Acima de 90%
Sistema construtivo do galpão	Estrutura composta por pilares e vigas de concreto armado com treliças metálicas para sustentação da cobertura. O fechamento lateral do galpão é feito com painéis pré-moldados e telhas metálicas trapezoidais. A cobertura em telha zipada com iluminação natural e <i>face-felt</i> .
Pé-direito	12m
Modulação entre pilares	22x20m
Capacidade e características do piso	Piso em concreto nivelado a laser com capacidade de 6 toneladas/m ²
Quantidade de docas	130 docas com niveladores eletro-hidráulicos, sendo 65 docas em cada face longitudinal
Quantidades de vagas de carretas externas	61
Certificação ambiental	USGBC – LEED Certified
Sistemas de Segurança do complexo	Portaria blindada com controle de acesso de pessoas e veículos, equipada com eclusas e dilaceradores de pneus. O condomínio possui sistema de segurança 24 horas e monitoramento por CFTV
Sistema de combate à incêndio	Rede completa com sprinklers e hidrantes – AVCB aprovado para categoria J4

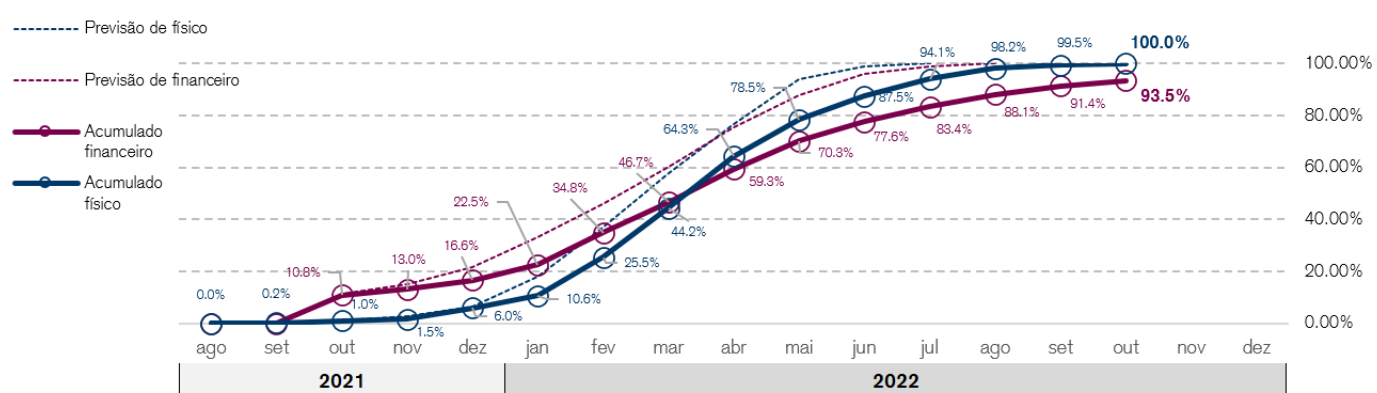


Fonte: CSHG

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	3.03	8.76	0.42	141.51
	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%	100.0%	100%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	10.8%	2.2%	3.6%	5.9%	12.3%	11.9%	12.6%	11.0%	7.3%	5.8%	4.6%	3.3%	2.1%	6.2%	0.3%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	10.8%	13.0%	16.6%	22.5%	34.8%	46.7%	59.3%	70.3%	77.6%	83.4%	88.1%	91.4%	93.5%	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	4.53	7.38	0.63	178.47
	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	2.00	6.50	5.00	-	179.00
realizado																	previsto		

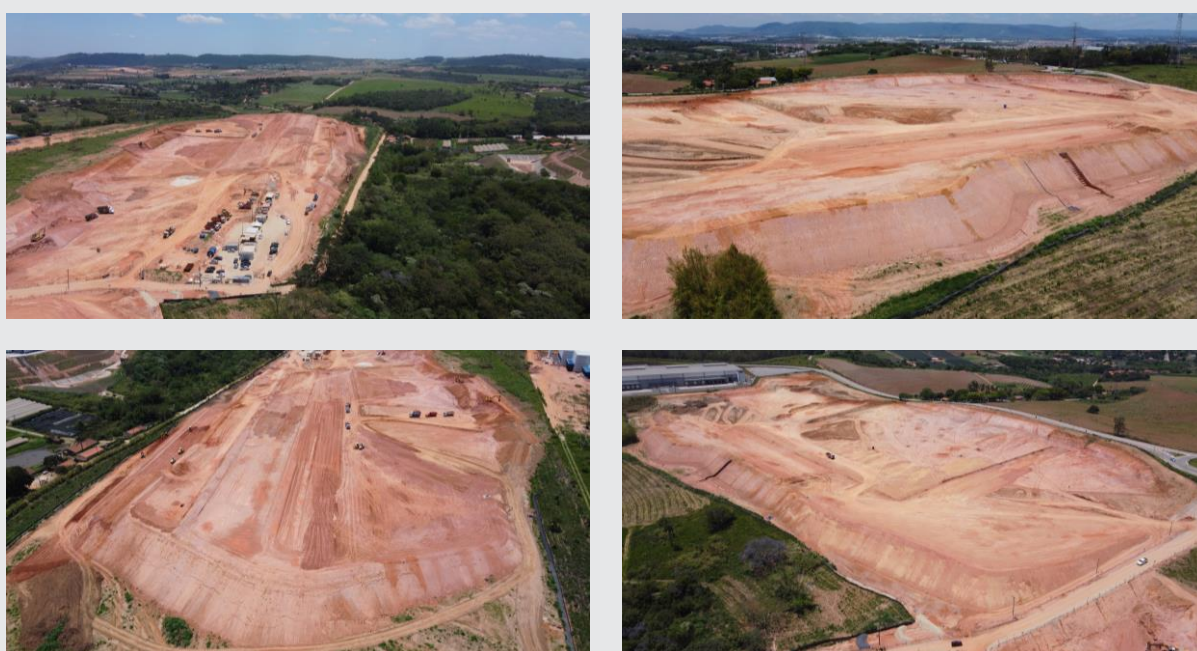
Fonte: CSHG.

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



Fonte: CSHG.

- (i) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 2 (G300 e G400):** O ritmo da obra de terraplenagem para a futura construção dos galpões G300 e G400 continua com um avanço físico muito satisfatório, alcançando o patamar de 59,49% de avanço físico, bem acima do esperado, enquanto o avanço financeiro ficou em 31,27%, bem próximo ao estimado.

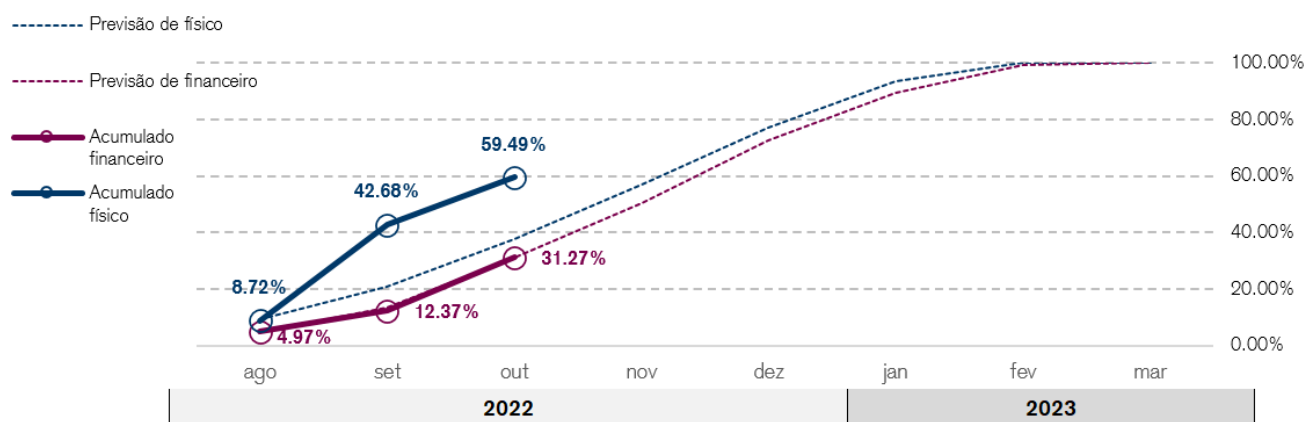


Fonte: CSHG

Ano		2022					2023			Total
Mês		ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	1.13	1.68	4.28	3.81	4.58	3.89	1.83	1.46	22.66
	Avanço físico mensal	8.72%	33.96%	16.81%	17.45%	13.27%	9.79%	0.00%	0.00%	100%
	Acumulado físico	8.72%	42.68%	59.49%	76.94%	90.21%	100.00%	100.00%	100.00%	
	Avanço financeiro mensal	4.97%	7.40%	18.90%	16.82%	20.24%	17.16%	8.08%	6.44%	100%
	Acumulado financeiro	4.97%	12.37%	31.27%	48.09%	68.32%	85.48%	93.56%	100.00%	
realizado					previsto					

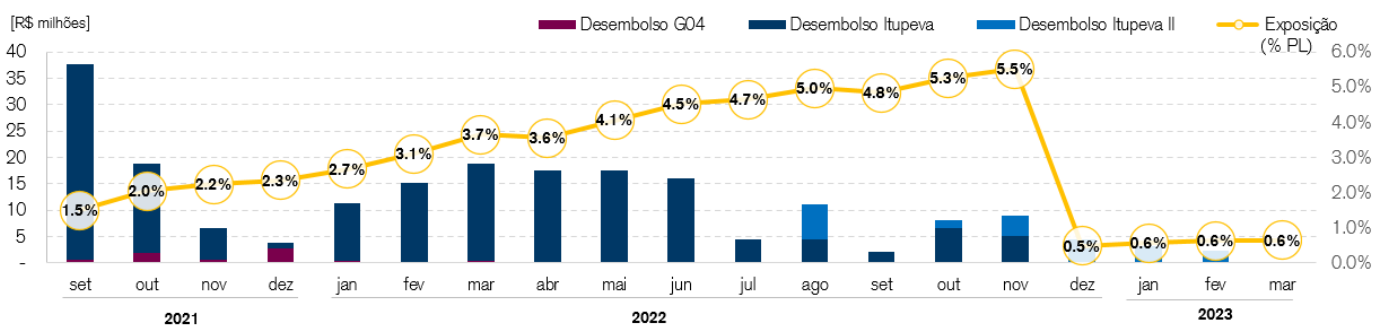
Fonte: CSHG

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	-	-	-	-	179.00
Total investido Itupeva Fase II (R\$ em milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.50	-	8.00	12.00	16.50	19.70	22.00	22.20	22.20
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%	0.5%	0.6%	0.6%	0.6%	6.4%

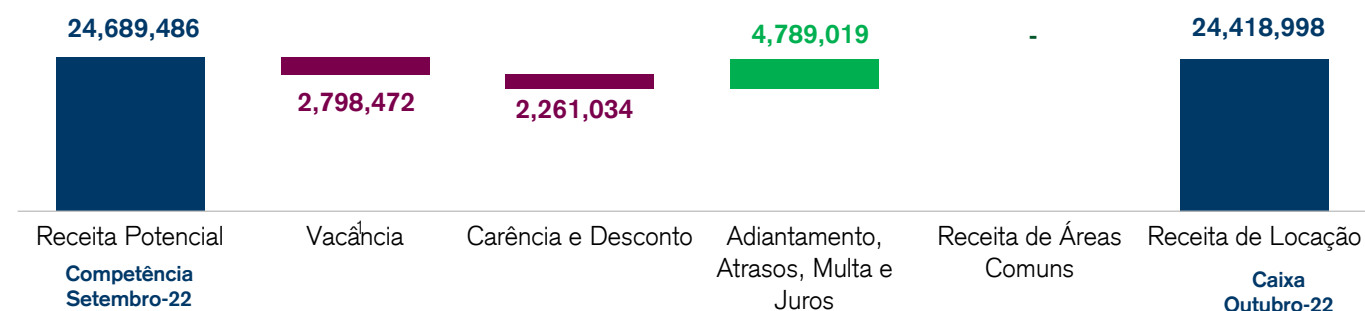
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Outubro	Setembro	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	24.418.998	14.243.991	187.439.108	217.387.209
Rendimentos Mobiliário ¹	6.475.626	7.455.144	69.205.134	78.267.173
Ganhos de Capital Bruto ¹	(9.176)	33.525.919	102.194.478	104.406.504
IR sobre Ganho de Capital	(40)	(140)	(1.755)	(1.755)
Total de Receitas	30.885.408	55.224.914	358.836.965	400.059.132
Despesas Imobiliárias ¹	(472.574)	(189.750)	(4.439.307)	(5.551.550)
Despesas Operacionais ¹	(3.292.080)	(2.554.651)	(25.737.244)	(30.001.056)
Total de Despesas	(3.764.654)	(2.744.402)	(30.176.551)	(35.552.606)
Resultado¹	27.120.754	52.480.512	328.660.415	364.506.526
Rendimento anunciado ²	25.802.343	25.802.343	299.051.058	359.794.285
Quantidade de Cotas	23.456.675	23.456.675		

Fontes: CSHG.

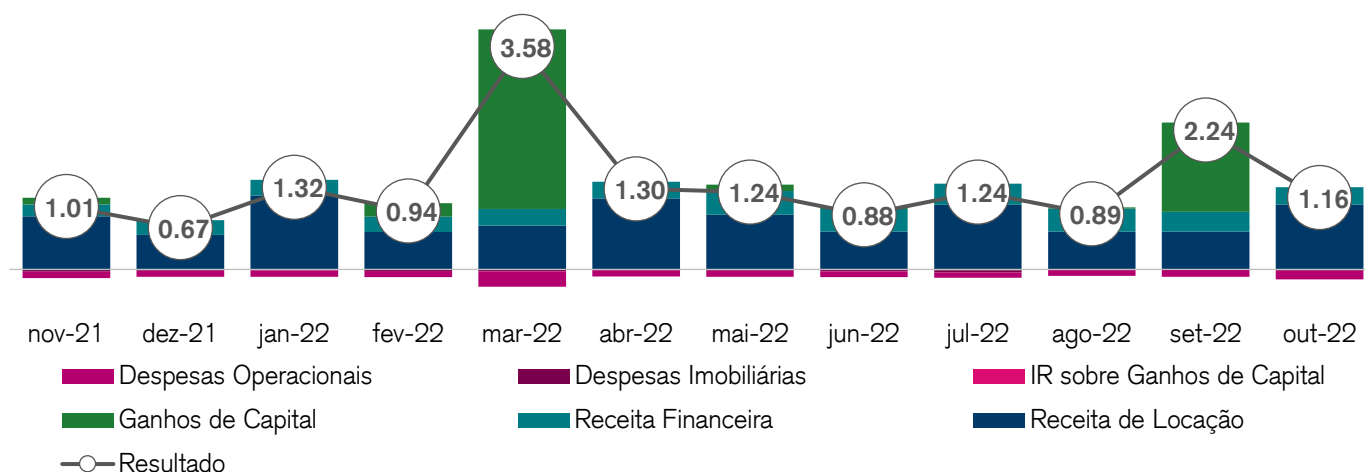
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22
Rendimento distribuído											
1,10	1,75	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	3,30	1,10	1,10	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
1,85	0,77	1,00	0,83	3,31	3,50	3,59	0,84	0,98	0,77	1,91	1,97

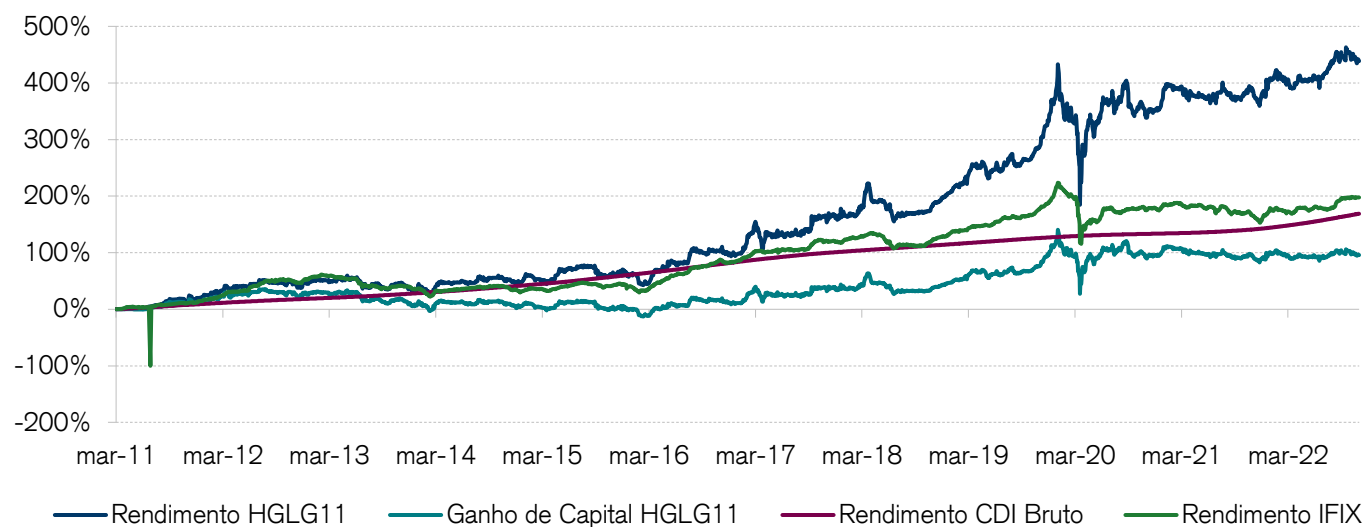


Fontes: CSHG.

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).

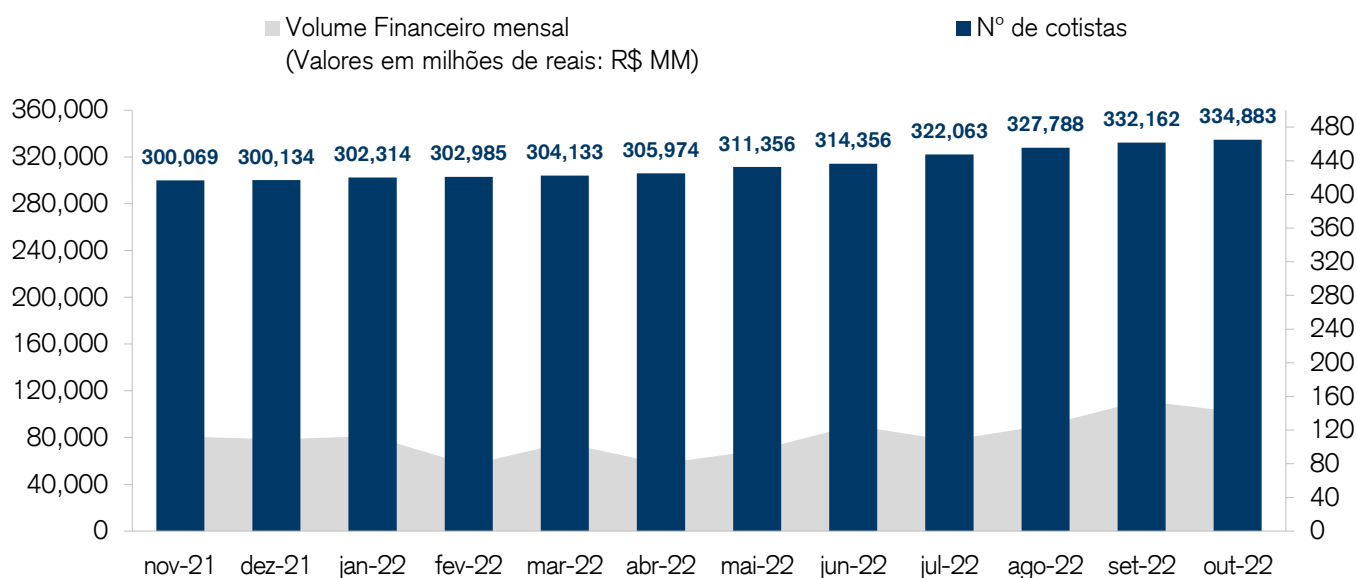
Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	-2,9%	6,0%	9,7%	438,5%
IFIX	0,0%	6,7%	11,8%	*
CDI Bruto	1,0%	10,1%	11,5%	168,8%



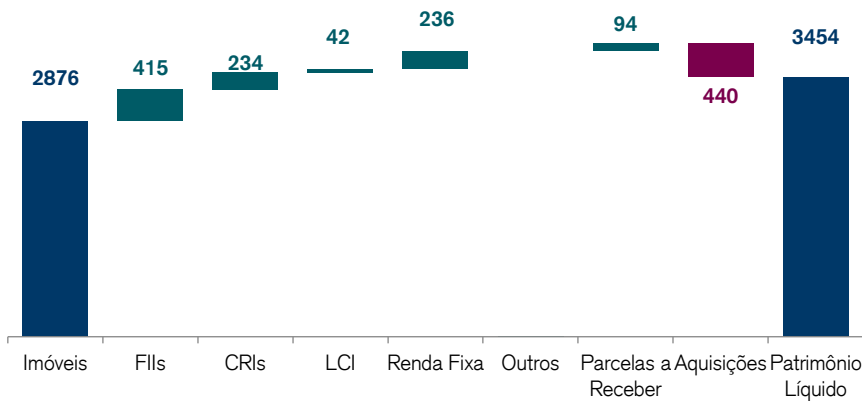
Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	141,5	1.127,1	1.348,3
Giro	3,6%	24,6%	36,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	2.876
Flls	415
CRIs	234
LCI	42
Renda Fixa	236
Outros	(3)
Parcelas a Receber	94
Aquisições	(440)
Patrimônio Líquido	3.454
Quantidade de Cotas (nº)	23.456.675
Cota patrimonial (R\$)	147,26

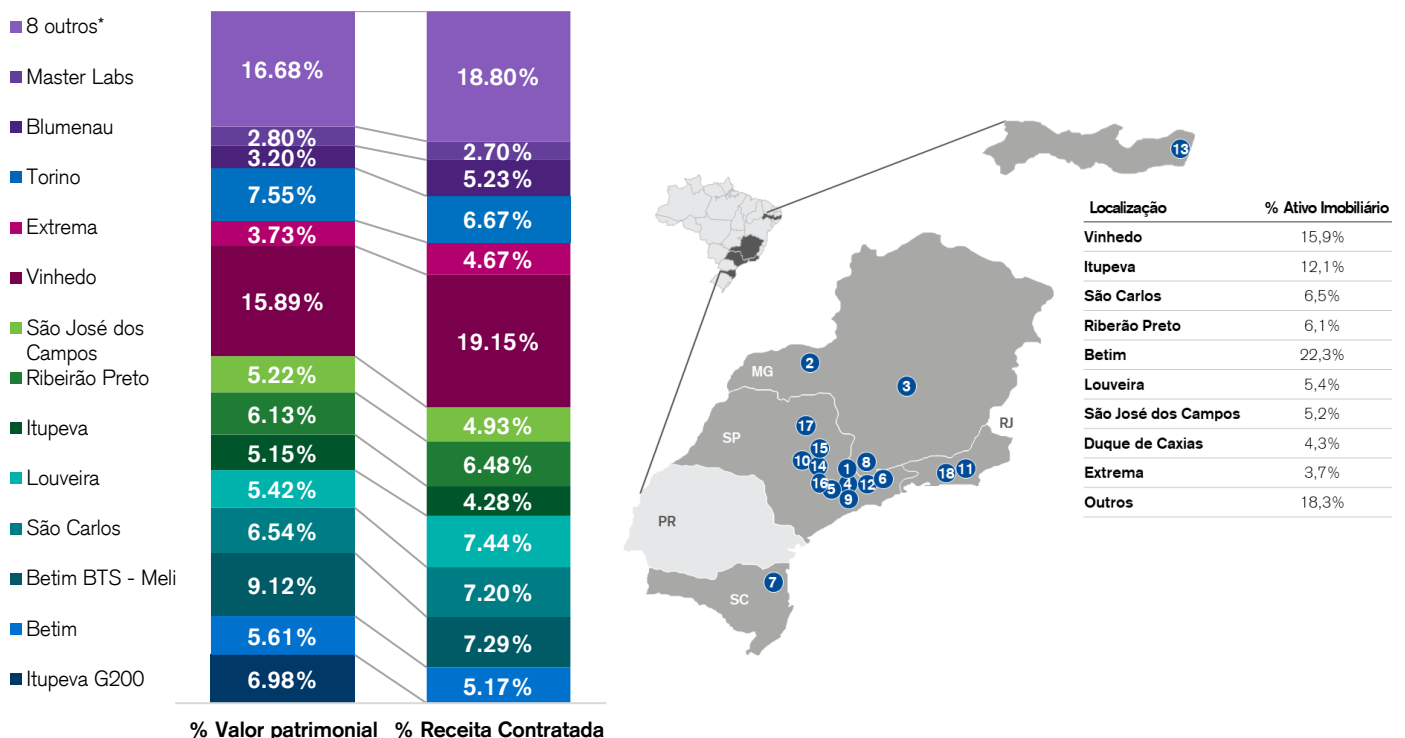
Fonte: CSHG.

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	66,1	(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	(47,7)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(117,7)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(120,2)	(link)
	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(77,7)	(link)
	Aquisições	Parcelas Torino	(65,4)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	12,9*	(link)

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

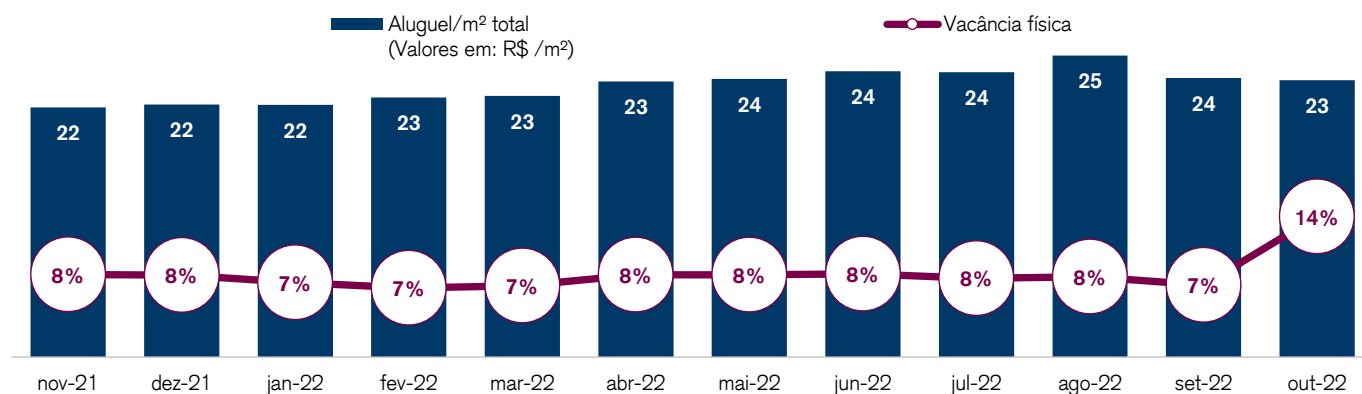
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG. *Os 8 outros imóveis são Cone G04, Cone G06, Centro Logístico Cumbica, Rio Claro, TechTown, Monte Mor, Duque de Caxias 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).

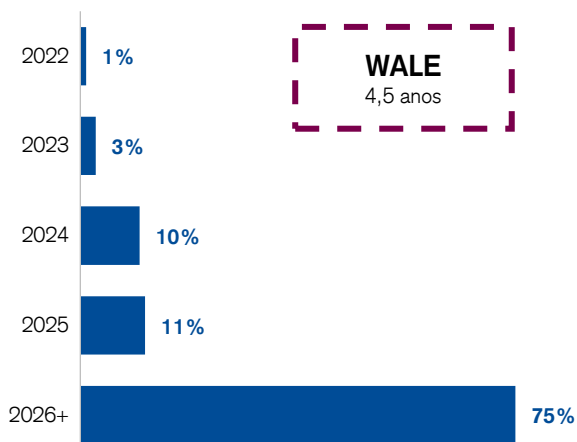
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

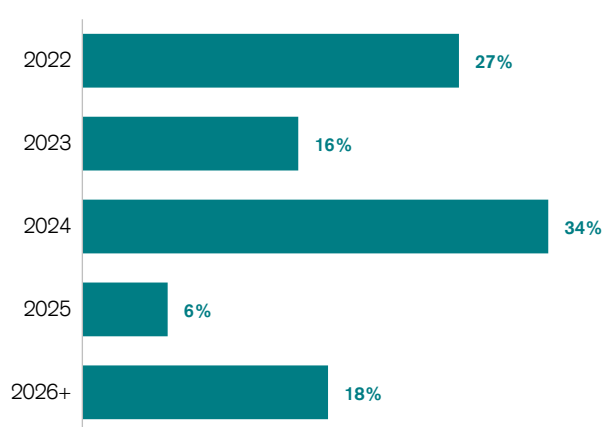
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

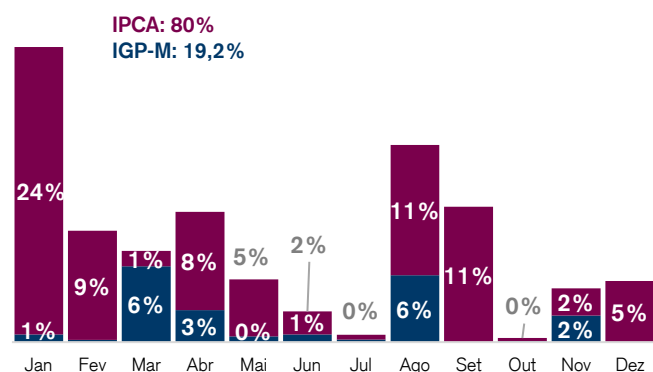
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



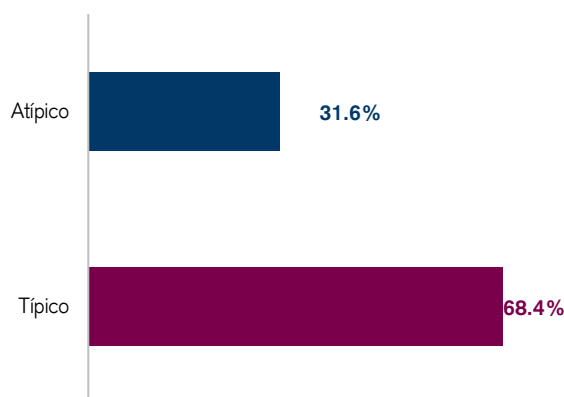
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG *0.7% de outros índices de reajuste.

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

24/06/2022 (link)	Fato Relevante - Pagamento de Prêmio Cone
	Em complemento aos fatos relevantes publicados nas datas de 21 de outubro de 2020, 20 de novembro de 2020 e 17 de novembro de 2021, o Fundo firmou o 1º Aditivo ao Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Condição. Uma vez que a área locável do ativo já representa mais de 80% de ocupação física, com um aluguel médio superior à meta definida com o Vendedor, de R\$ 45,00/m², de comum acordo foi definida a quitação antecipada, pelo Fundo, do pagamento do Prêmio. Nesta mesma data de publicação, o Fundo realizou o pagamento do Prêmio no valor total de R\$ 15.533.496,00.
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").

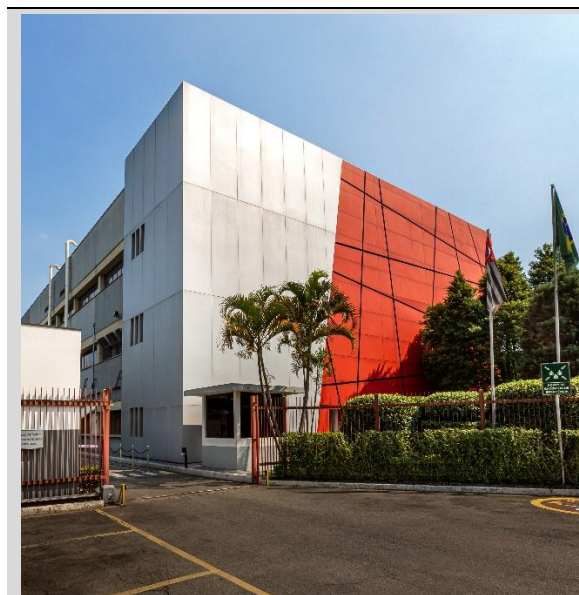
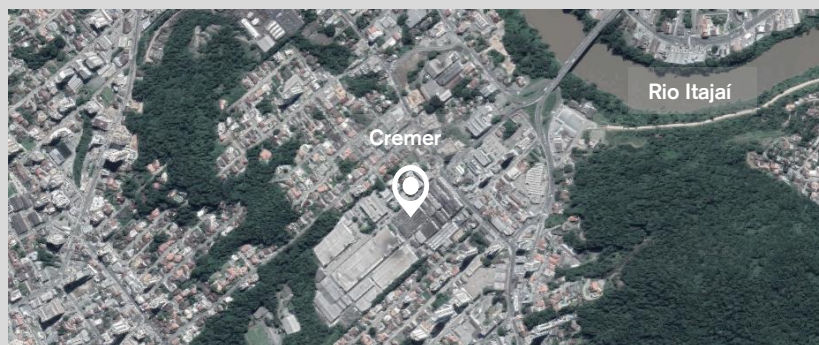
Imóveis logísticos



HGLG Blumenau

Rua Iguazu, 291
Blumenau - SC

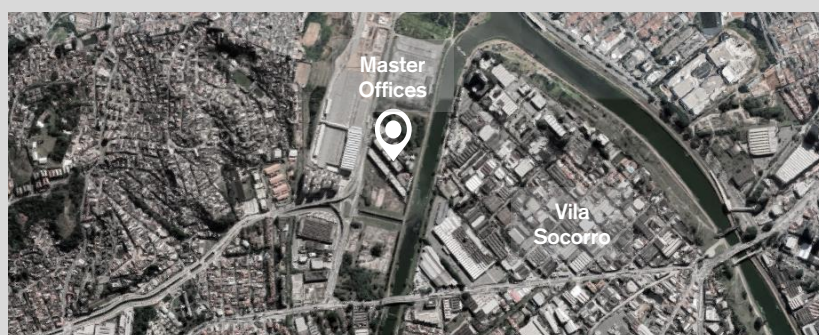
ABL: 65.825 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: C



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 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



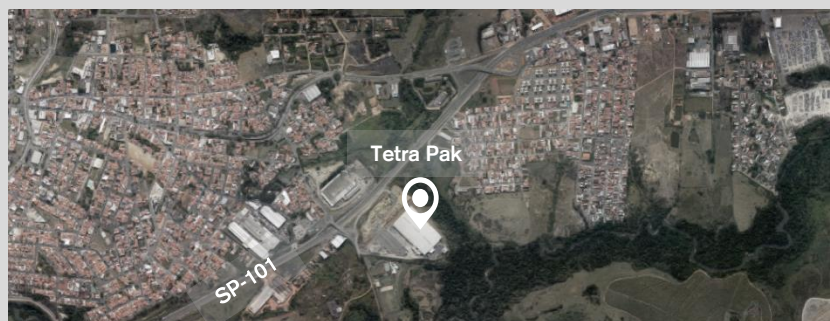


HGLG Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701

Monte Mor - SP

ABL: 24.696 m²
 Participação: 100%
 Vacância: 0%
 N° de locatários: 1
 Classificação: AA

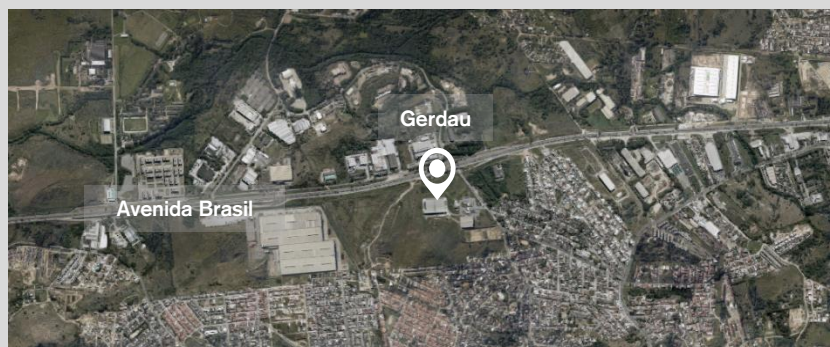


HGLG Campo Grande

Estrada do Pedregoso, 900

Campo Grande - RJ

ABL: 16.532 m²
 Participação: 100%
 Vacância: 0%
 N° de locatários: 1
 Classificação: B



HGLG Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1062

Guarulhos - SP

ABL: 18.276 m²
 Participação: 100%
 Vacância: 0%
 N° de locatários: 1
 Classificação: AA





Condomínio SJC

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

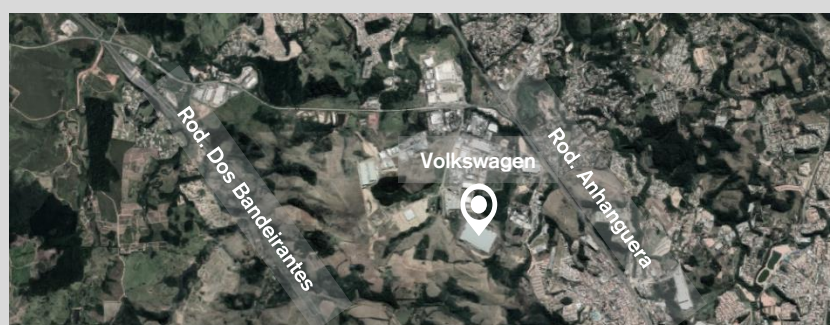
ABL:	69.466 m ²
Participação:	100%
Vacância:	39%
Nº de locatários:	9
Classificação:	B



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

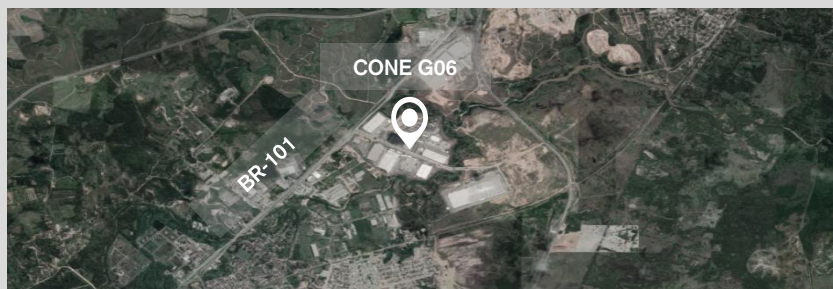




CONE G06

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

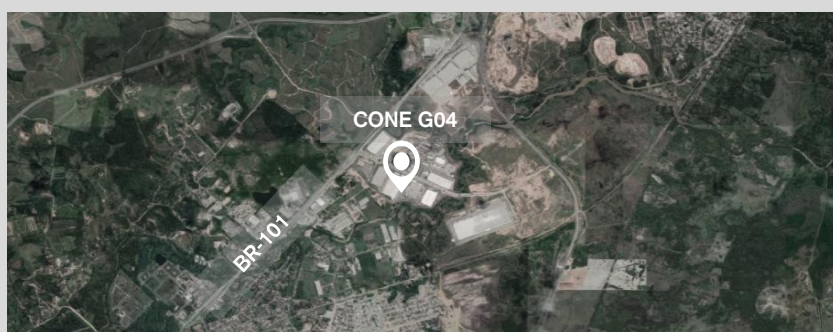
ABL: 21.551 m²
Participação: 73%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



CONE G04

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

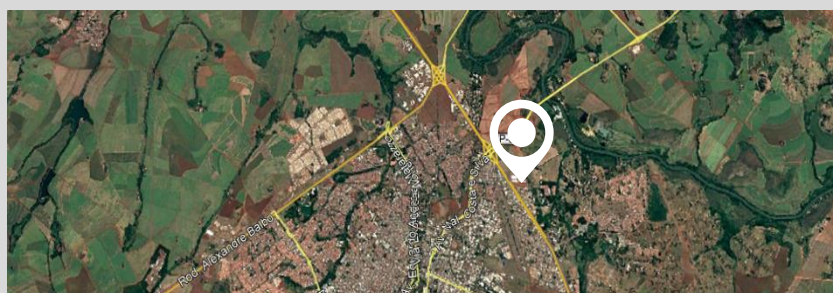
ABL: 18.597 m²
Participação: 70%
Vacância: 14%
Nº de locatários: 3
Classificação: AA



HGLG Ribeirão

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

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

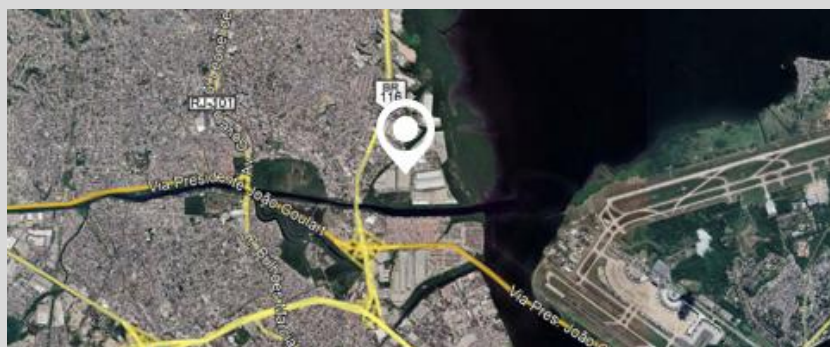




HGLG Washington Luiz

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

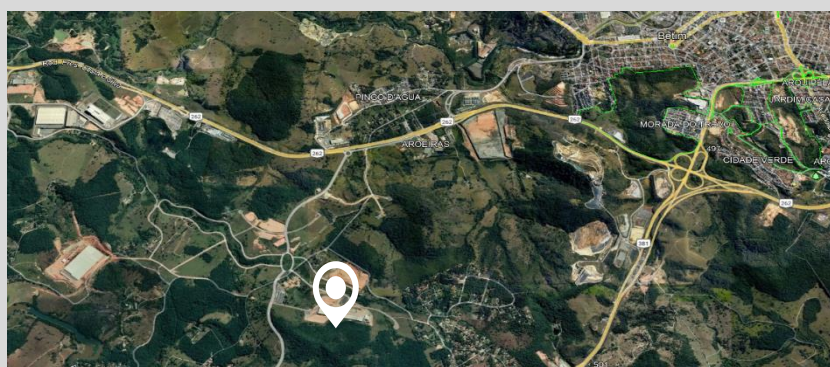
ABL: 48.042 m²
Participação: 100%
Vacância: 24%
Nº de locatários: 4
Classificação: A



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



Parque Torino

Rodovia BR-381, s/n, km 483,
Pista Norte - Jardim Piemonte
Betim - MG

ABL: 137.929 m²
Participação: 47,88%
Vacância: 1%
Nº de locatários: 20
Classificação: AAA

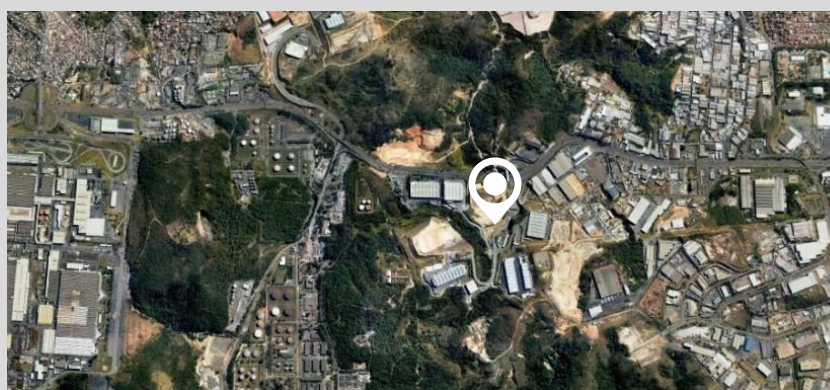


Tabela de potencial expansão dos ativos

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.

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
4-Oct-22	WHGR11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovado
		(ii)	(ii) Aprovar	(ii) Aprovado
		(iii)	(iii) Aprovar	(iii) Aprovado
		(iv)	(iv) Aprovar	(iv) Aprovado
31-Oct-22	HSLG11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovado
28-Oct-22	KNHY11	(i)	(i) Abstenção	(i) Aprovado
28-Oct-22	KNCR11	(i)	(i) Abstenção	(i) Aprovado
23-Oct-22	VVPR11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovado
31-Oct-22	WHGR11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovado

**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\$ 3.182.739.357,27

Quantidade de Cotas: 23.456.675,00 cotas**Início das atividades**

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Unibanco 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

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. 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.