

CSHG Logística FII

Novembro 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\$ 164,81	R\$ 147,80	R\$ 3,9 bilhões	334.388	R\$ 1,10 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
1 milhão m ²	8,0 %	0,3 %	13,8%	11,4%

1. Comentários do Gestor

No mês de novembro de 2022, o Fundo teve dois importantes marcos: (i) a conclusão da venda do CONE G04 e (ii) reavaliação anual dos imóveis da carteira.

A venda do CONE G04 foi um importante marco para o Fundo por ser a primeira vez que o Fundo completou todas as fases de um desenvolvimento imobiliário: (i) a aquisição do terreno; (ii) a idealização e aprovação do projeto; (iii) o orçamento e execução da obra; (iv) a locação do imóvel; e, por fim, (v) a venda do imóvel. O processo iniciou em novembro de 2020 totalizando um período de investimento total de 24 meses e uma taxa interna de retorno ("TIR") de aproximadamente 44,6% ao ano. A operação teve um investimento total de aproximadamente R\$ 71,6 milhões, equivalente a uma exposição do patrimônio atual do Fundo de 2,1 % sobre o patrimônio líquido, enquanto a operação gerará um lucro total para o Fundo de R\$ 31,8 milhões, o que frente ao resultado dos últimos 12 meses representaria 8,6%. Dado o sucesso da operação, nos sentimos confiantes das decisões tomadas que levaram ao aumento da exposição do Fundo em desenvolvimento imobiliário, que constitui em expor uma pequena parte do patrimônio nessas operações tendo como contrapartida um maior potencial de geração de resultado via locação e, eventualmente, venda.

A reavaliação anual dos imóveis do Fundo resultou em um aumento de 8,45% (frente a 6,47% do IPCA anual, 6,51% do IGPM anual) no valor contábil dos ativos e 5,17% no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de novembro de 2022 – matematicamente resultando em R\$ 155,44 por cota. Dessa forma, considerando somente os imóveis do Fundo, o valor patrimonial por m² resulta em aproximadamente R\$ 2.970 reais por m². Para mais informações, elaboramos um capítulo "Reavaliação dos Ativos do Fundo" adiante no relatório.

No mês de novembro de 2022 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 43,3 milhões (R\$ 1,85 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 40 milhões (R\$ 1,71 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 76,1% 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.

1.1 Venda G04 – Cabo de Santo Agostinho/PE

Conforme publicado em fato relevante no dia 11 de novembro de 2022 ([link](#)), o Fundo concluiu a venda da fração ideal de 70% que detinha no galpão frigorificado CONE G4, localizado em Cabo de Santo Agostinho – PE.

Em 20 de novembro de 2020, o Fundo adquiriu a fração ideal de 30% do terreno para posterior desenvolvimento do galpão logístico. Após a aprovação da construção e com o avanço das obras, o Fundo adquiriu nova fração ideal do terreno, aumentando sua participação para 70% em 17 de novembro de 2021.

Até o dia 11 de novembro de 2022, considerando os custos de aquisição e benfeitorias realizadas, o investimento total foi de R\$ 71.644.409,00, equivalente a R\$ 5.503,53/m². O Imóvel estava locado para empresas de grande porte do ramo alimentício. O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel é de R\$ 103.436.766,00 ("Preço"), equivalente a R\$ 7.945,73/m², e será pago da seguinte forma: (i) 1ª Parcela: R\$ 51.718.383,00 já recebida e (ii) 2ª Parcela: R\$ 51.718.383,00 a ser paga no dia 10 de janeiro de 2023, corrigido pela variação acumulada do IPC-A/IBGE no período, caso positiva.

A partir do dia 11 de novembro de 2022, o comprador fará jus a 100% dos aluguéis pagos pelos atuais locatários do Imóvel. Os aluguéis atuais totais, calculados na proporcionalidade de 70% da receita contratada atual no Imóvel, desconsiderando carências e descontos, são de R\$ 594.822,44, equivalente a aproximadamente R\$ 0,03 por cota. A operação gerará um lucro a regime de caixa de R\$ 31.792.357,00, equivalente a aproximadamente R\$ 1,36 /cota. O Preço foi 44,4% superior ao valor investido e 49,9% superior ao valor contábil do Imóvel, com base no laudo de avaliação de 2021. A taxa interna de retorno anualizada da operação, sem considerar a correção da parcela, foi de aproximadamente 44,6% no período.

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: 30/11/2022).

Esse é o segundo desinvestimento do Fundo em sua estratégia de desenvolvimento logístico. O negócio de venda do CONE G04 conclui o primeiro ciclo completo de desenvolvimento realizado pelo Fundo, que envolveu a compra, aprovação, construção, locação e, hoje, a venda do Imóvel. Tal transação reforça novamente a estratégia de desenvolvimento de galpões que o Fundo iniciou em meados de 2019, acreditando no momento de mercado da época e no mix de risco e retorno do Fundo no médio/longo prazo.

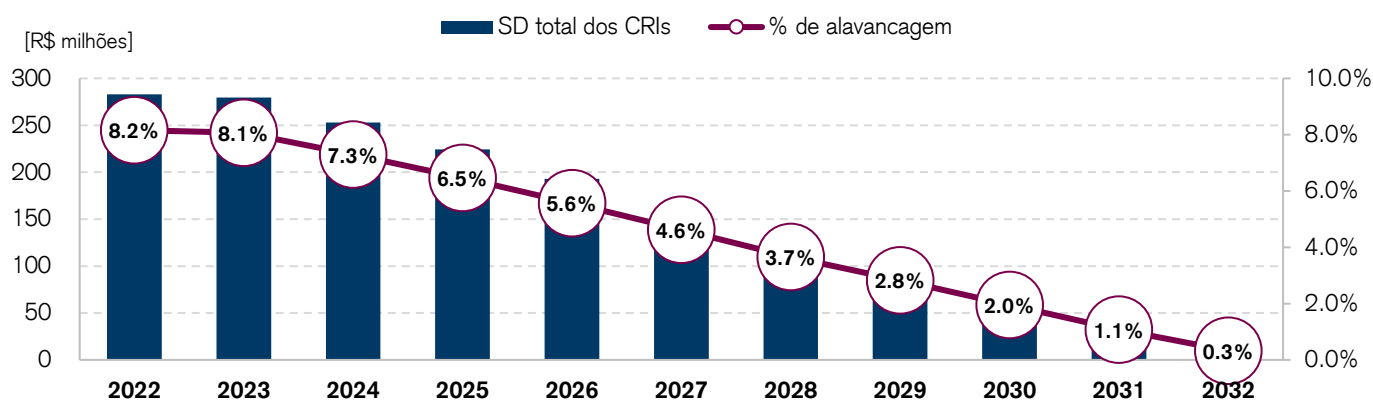
Ciclos de desenvolvimento do HGLG11

Ativo	Valor Investido	% lucro sobre o valor investido	TIR anualizada	Etapa da venda
Desenvolvimento Extrema	R\$ 44 milhões	95,6%	198,5%	Após aprovação, pré obra.
Desenvolvimento G04	R\$ 72 milhões	44,4%	44,6%	Após a obra e locações.

1.2 Alavancagem

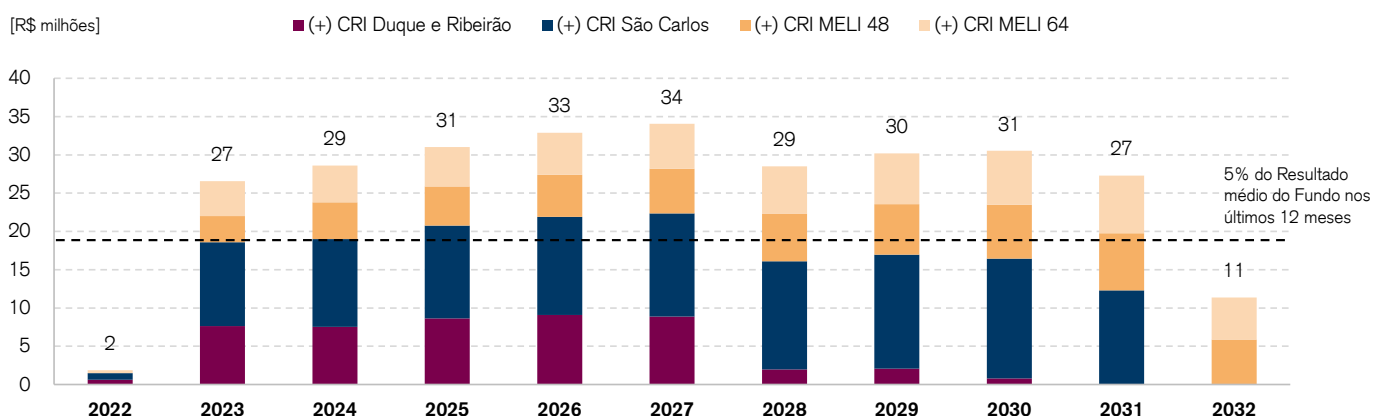
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

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: 30/11/2022).

No mês de novembro tivemos uma expansão de aproximadamente 200 m² pela empresa Tradecorp no Tech Town, que passou a ocupar metade de um dos prédios do Fundo no empreendimento. Ainda, tivemos a venda do galpão **CONE – G04**, que alterou a ABL total do fundo, com isso a vacância financeira do Fundo ficou em 11,4%, a vacância física em 13,8% e a área bruta locável em aproximadamente 1 milhão de m².

Seguimos em fase de adaptações do **HGLG Itupeva – G200** para a operação do condomínio, com a implementação do sistema de segurança e câmeras, os investimentos em equipamentos de portaria, limpeza, manutenção e no restaurante para então ser considerado finalizado. No contexto comercial, realizamos no dia 17 um evento para corretores com uma grande adesão, que já gerou potenciais locatários e visitas. Nas negociações em andamento, estamos com diversas frentes em andamento, desde interessados na ocupação da totalidade do galpão quanto áreas menores. Seguimos confiantes em fechar o primeiro contrato no galpão em breve.

No **HGLG Ribeirão Preto** finalizamos a revisão dos aluguéis de dois locatários do parque com aplicação do novo valor de locação de R\$ 24,00/m², o qual está adequado à nova realidade do mercado. O terceiro contrato em discussão não evoluiu e estamos na fase final de preparo dos documentos para iniciar uma ação revisória, que temos bastante confiança dada a ampla disponibilidade de argumentos que defendem este valor de locação – duas revisões e duas locações no próprio imóvel, além de outros elementos de mercado como vacância zero e transações nos mesmos patamares em galpões similares. Este tipo de ação busca extrair valor ao Fundo por meio de uma gestão comercial ativa.

No **HGLG Betim** seguimos aguardando e acompanhando o processo de devolução do imóvel, previsto para o final de janeiro com o pagamento da multa de aproximadamente R\$ 10 milhões. Em paralelo, já temos o projeto de modulação do ativo que poderá abrigar até 12 módulos com áreas de 4.500 m² a 6.000 m² e comercialmente temos recebido diversas consultas e visitas.

Por fim, no **Master Labs**, das quatro negociações de renovação em andamento já finalizamos duas, com aumento no valor de locação, e estamos em fase final de fechamento com outros dois locatários.

Reavaliação dos Ativos do Fundo

Na data de 05 de dezembro publicamos o fato relevante ([link](#)) informando o novo valor patrimonial dos ativos do Fundo que foram avaliados a mercado (valor justo) pela consultoria Colliers, resultando em um aumento de 8,45% (frente a 6,47% do IPCA anual, 6,51% do IGPM anual) no valor contábil dos ativos e 5,17% no valor patrimonial da cota do Fundo com base na carteira de fechamento de novembro de 2022 – matematicamente resultando em R\$ 155,44

O resultado do valor do portfólio imobiliário se deu, principalmente, pelo resultado combinado dos seguintes fatores: (i) melhora nos valores de locação; (ii) melhora nas perspectivas comerciais dos galpões; e (iii) piora/aumento das taxas de descontos dos fluxos de caixa, motivado pela mudança no cenário de juros do país.

A seguir detalhamos o valor de cada um dos ativos avaliados, contemplando os anos de 2021 e 2022 para efeitos de comparação.

Imóvel	Valor 2021 (R\$)	Valor 2022 (R\$)	R\$/m ² -2022	% 22 vs 21
HGLG Vinhedo	456.851.000	458.900.000	3.467	0,4%
HGLG São Carlos ²	181.299.930	221.820.000	2.785	22,3%
HGLG Ribeirão Preto ³	174.374.000	209.700.000	3.502	20,3%
HGLG São José dos Campos ⁴	148.828.000	177.208.000	2.551	19,1%
HGLG Louveira	155.921.000	173.400.000	3.141	11,2%
HGLG Betim	161.397.000	171.600.000	2.742	6,3%
HGLG Itupeva I	147.874.000	158.700.000	2.698	7,3%
HGLG Washington Luiz	124.439.000	122.700.000	2.554	-1,4%
HGLG Extrema	107.181.000	112.700.000	3.305	5,1%
HGLG Blumenau	92.022.000	102.600.000	1.559	11,5%
Demais ativos logísticos ⁵	245.994.000	273.112.000	3.149	11,0%
Master Labs ⁶	80.490.000	85.600.000	5.971	6,3%
Tech Town ⁷	31.490.000	33.120.000	4.194	5,2%
Total avaliado⁸	2.108.160.930	2.301.160.000	2.970	9,2%

² O **HGLG São Carlos** não foi avaliado em 2021 pois sua aquisição se deu no final do ano, desta forma, na tabela consta o valor de aquisição.

³ O **HGLG Ribeirão Preto** teve um aumento representativo devido a estratégia comercial de aumento dos aluguéis comentadas em relatórios anteriores que resultou em médio um aumento de 40% dos aluguéis renegociados. Além disso, o imóvel possui uma câmara fria no galpão da RaiaDrogasil que aumenta o valor por metro quadrado do imóvel.

⁴ O **HGLG São José dos Campos**, possui uma área existente de terreno avaliada em cerca de R\$ 44 milhões, desconsiderando esse valor do metro quadrado de área bruta locável o ativo estaria avaliado em R\$ 1.917/m².

⁵ A linha **Demais ativos logísticos** inclui: **HGLG Monte Mor**, **HGLG Cumbica**, **HGLG Campo Grande**, **CONE G06** e **HGLG Rio Claro**. O **HGLG Monte Mor** e o **HGLG Campo Grande** possuem dois terrenos que foram avaliados em aproximadamente R\$ 15,6 milhões, desconsiderando esse valor do metro quadrado de área bruta locável os ativos estariam avaliados em R\$ 2.969/m².

⁶ O **Master Labs** possui um valor de metro quadrado elevado devido ao seu perfil laboratorial.

⁷ O **TechTown** possui um valor de metro quadrado elevado devido ao seu perfil industrial/corporativo.

⁸ Na linha **Total avaliado** está incluído o valor dos 3 terrenos descritos acima que quando desconsiderados resultam em um metro quadrado de área bruta locável de R\$ 2.893. Além disso, a variação apresentada de 9,2% não considera as benfeitorias e os custos de aquisição (eg. ITBI) realizados durante o ano, isto é, considerando-os o valor da variação representaria os 8,45% informado no fato relevante.

*Uma vez que ainda está em desenvolvimento, o **HGLG Itupeva - G200** e o terreno que abrigará o G300 e G400 não foram avaliados e são considerados a custo no patrimônio do Fundo, desta forma, assim que finalizarmos a construção do G200, que hoje está contabilizado por aproximadamente R\$ 174 milhões na carteira, o patrimônio do Fundo deverá ser impactado positivamente com a sua marcação a valor de mercado na carteira.

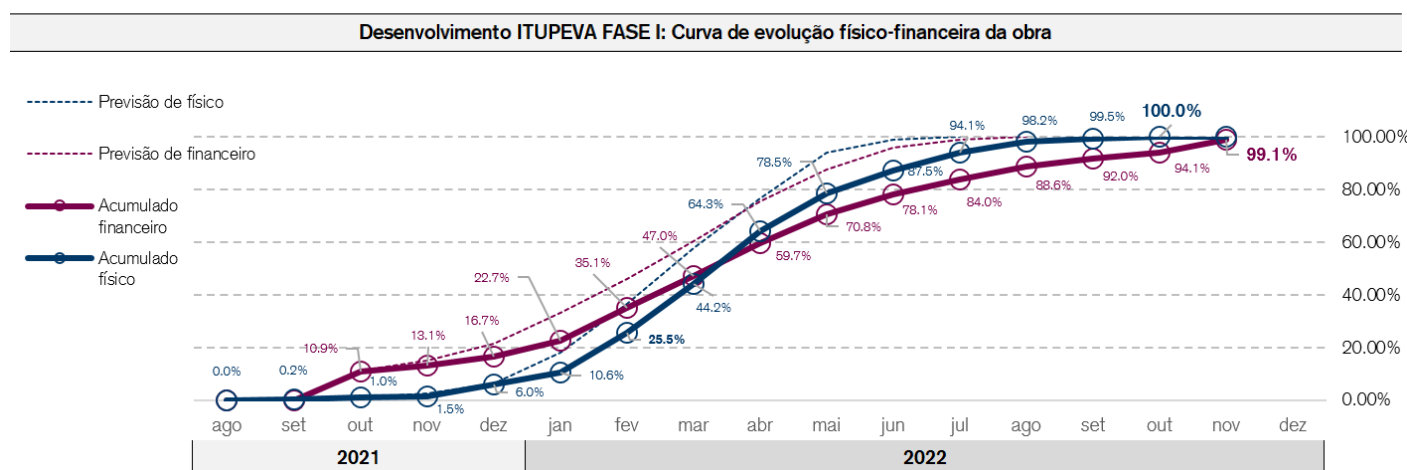
3. Técnico

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

- (i) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 1 (G200):** Em novembro foi finalizada a obra principal de execução do galpão G200 e o empreendimento entrou em fase de pré-operação do condomínio, onde estão sendo desenvolvidas as últimas intervenções *in loco* que têm impacto na instalação e funcionamento do novo empreendimento. Quanto ao contrato principal de construção do galpão, há ainda desembolsos pendentes que podem ocorrer até o final de janeiro. Não houve necessidade de aporte por parte do Fundo na SPE no mês de novembro, porém há ainda um aporte final previsto de R\$ 5,000,000.00.

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	7.06	1.20	140.60
	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%	100.0%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	10.9%	2.2%	3.6%	6.0%	12.4%	11.9%	12.7%	11.1%	7.4%	5.9%	4.6%	3.3%	2.2%	5.0%	0.9%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	10.9%	13.1%	16.7%	22.7%	35.1%	47.0%	59.7%	70.8%	78.1%	84.0%	88.6%	92.0%	94.1%	99.1%	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	11.91	177.61
	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.



Fonte: CSHG.

- (ii) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 2 (G300 e G400):** Em novembro o fluxo de avanço físico da obra de terraplenagem alcançou o patamar de 83,38% e a conclusão da obra pode ser antecipada para o final de janeiro. Essa possibilidade dependerá da intensidade de chuvas no local, dado que nesse momento a obra tem focado na estruturação das contenções e escadas hidráulicas. O avanço financeiro ficou em 45,77%.

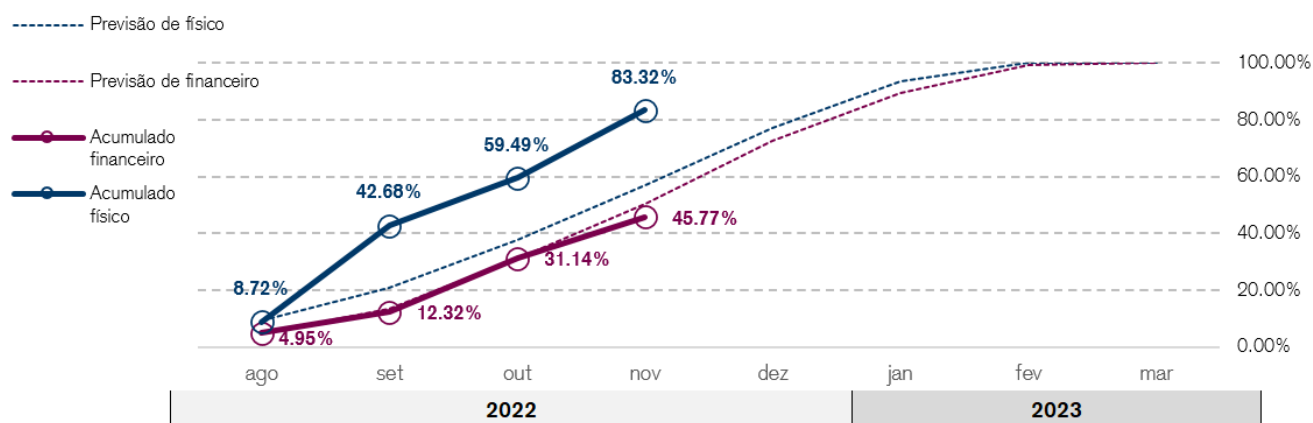


Fonte: CSHG

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	3.33	4.28	2.96	2.71	2.39	22.66
	Avanço físico mensal	8.72%	33.96%	16.81%	23.83%	11.29%	5.39%	0.00%	0.00%	100%
	Acumulado físico	8.72%	42.68%	59.49%	83.32%	94.61%	100.00%	100.00%	100.00%	
	Avanço financeiro mensal	4.95%	7.37%	18.82%	14.63%	18.81%	13.01%	11.92%	10.50%	100%
	Acumulado financeiro	4.95%	12.32%	31.14%	45.77%	64.57%	77.58%	89.50%	100.00%	
realizado						previsto				

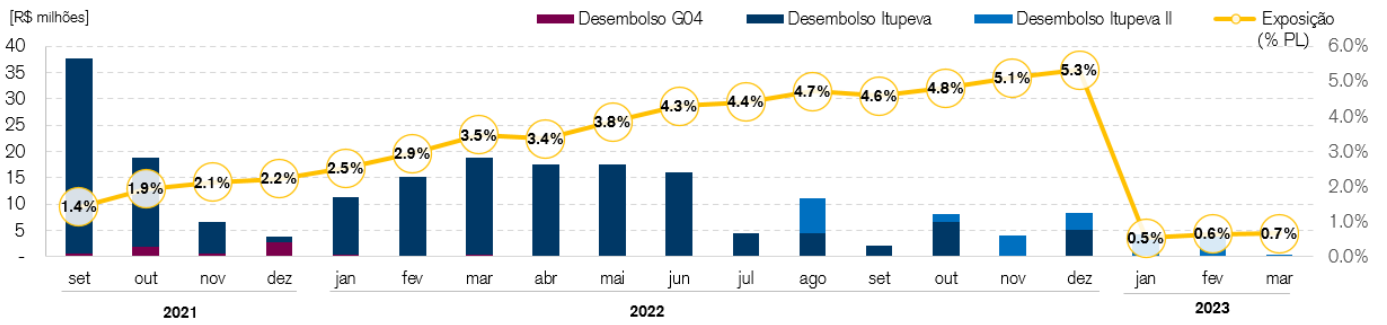
Fonte: CSHG

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	174,00	179,00	-	-	-	174,00
Total investido Itupeva Fase II (R\$ em milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,50	-	1,50	12,00	15,40	19,60	23,60	24,00	24,00
Exposição (% PL)	1,4%	1,9%	2,1%	2,2%	2,5%	2,9%	3,5%	3,4%	3,8%	4,3%	4,4%	4,7%	4,6%	4,8%	5,1%	5,3%	0,5%	0,6%	0,7%	6,0%

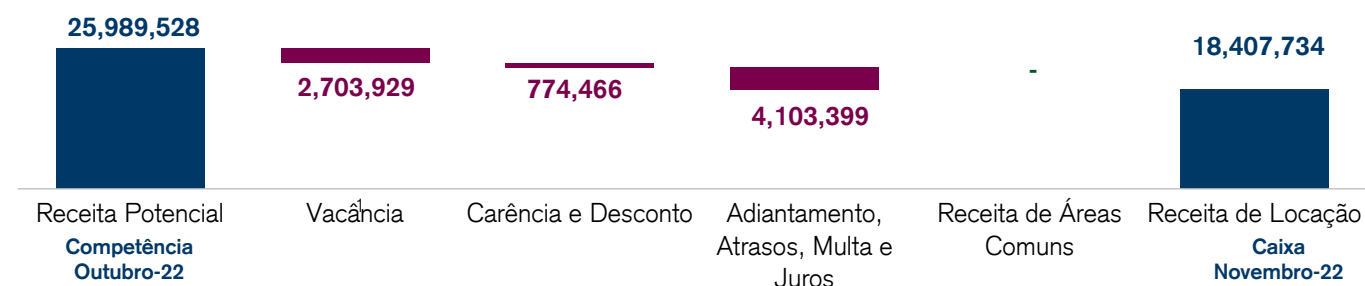
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro	Outubro	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	18.407.734	24.418.998	205.846.842	217.669.463
Rendimentos Mobiliário ¹	6.178.051	6.475.626	75.383.186	80.367.170
Ganhos de Capital Bruto ¹	18.813.091	(9.176)	121.007.569	120.891.359
IR sobre Ganho de Capital	(40)	(40)	(1.795)	(1.795)
Total de Receitas	43.398.836	30.885.408	402.235.802	418.926.197
Despesas Imobiliárias ¹	(781.689)	(472.574)	(5.220.995)	(5.591.128)
Despesas Operacionais ¹	(2.603.204)	(3.292.080)	(28.340.448)	(30.334.801)
Total de Despesas	(3.384.893)	(3.764.654)	(33.561.444)	(35.925.928)
Resultado¹	40.013.943	27.120.754	368.674.358	383.000.269
Rendimento anunciado ²	25.802.343	25.802.343	324.853.401	362.151.873
Quantidade de Cotas	23.456.675	23.456.675		

Fontes: CSHG.

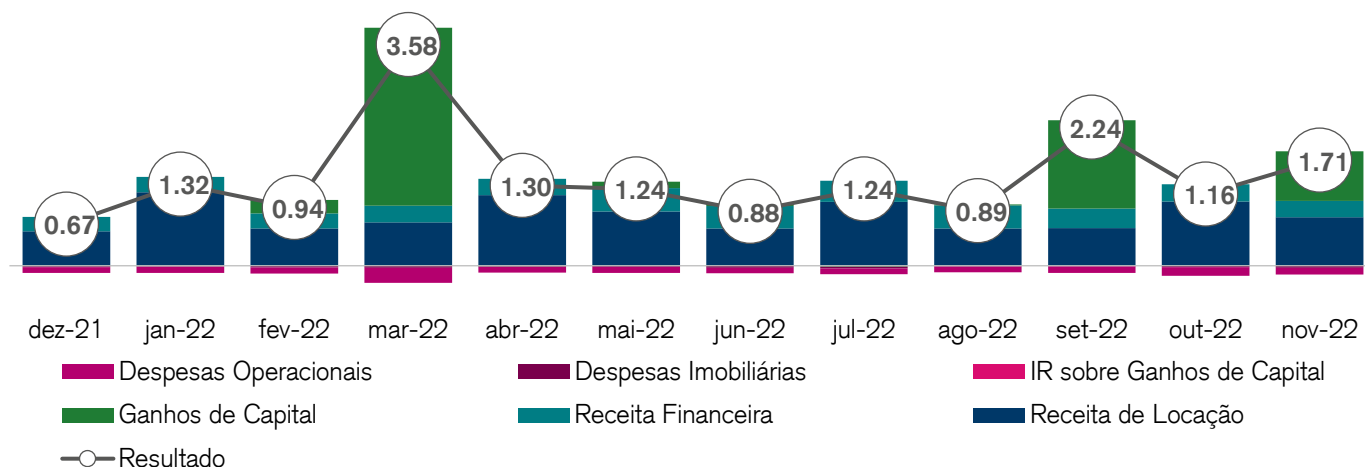
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

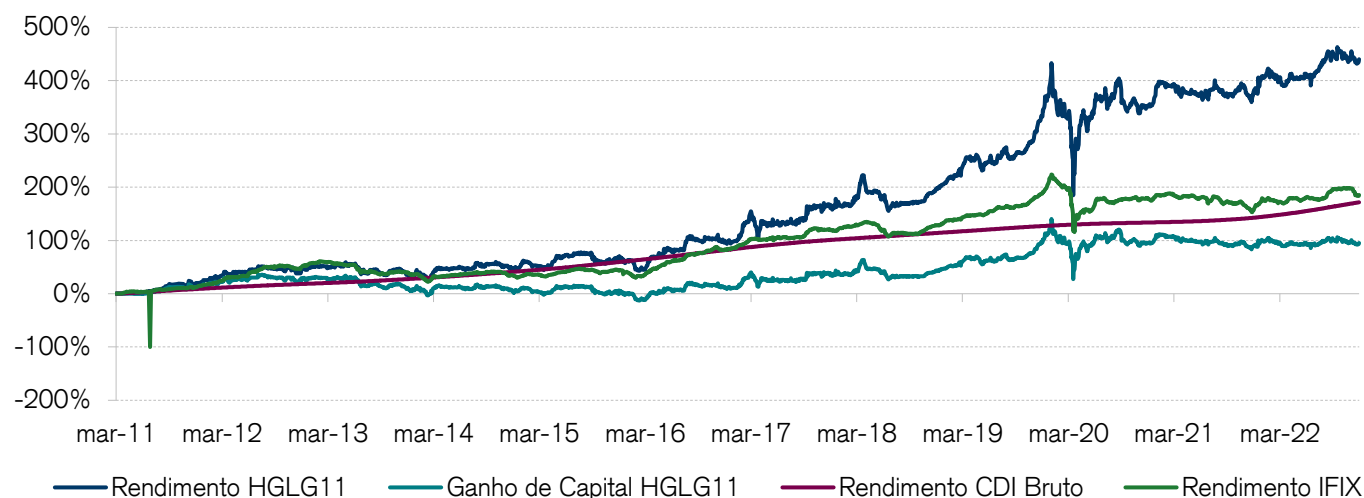
dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Rendimento distribuído											
1,75	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	3,30	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
0,77	1,00	0,83	3,31	3,50	3,59	0,84	0,98	0,77	1,91	1,97	2,57



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

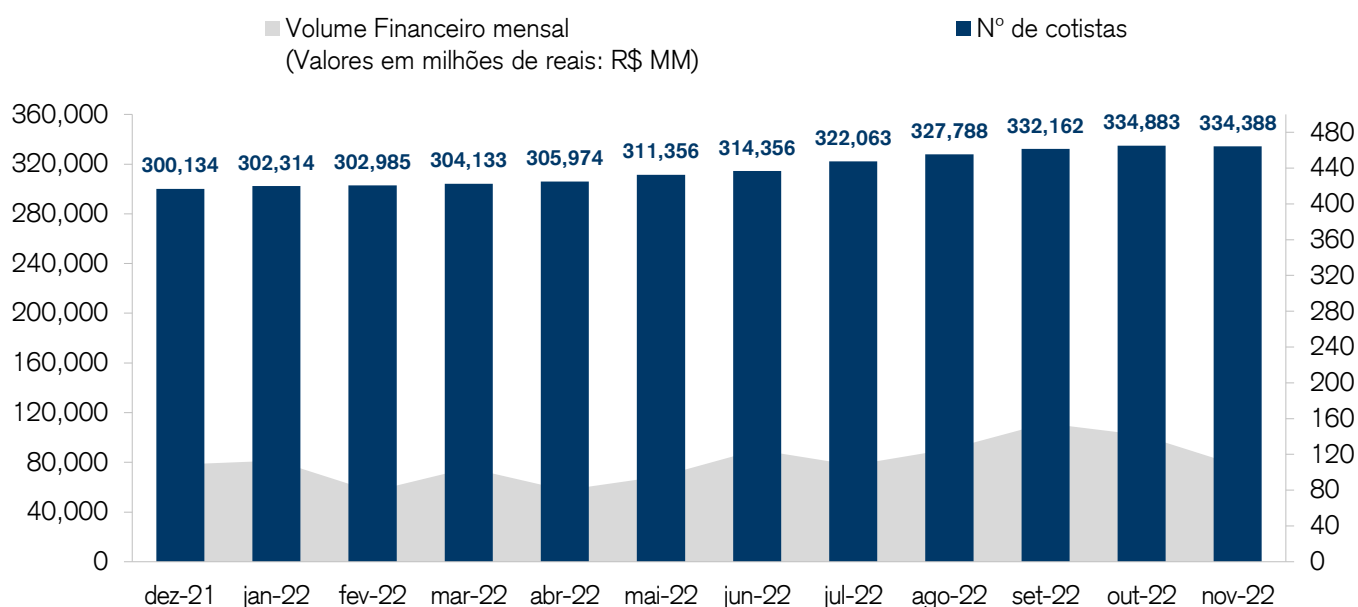
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	0,3%	6,3%	14,1%	440,2%
IFIX	-4,2%	2,2%	11,2%	*
CDI Bruto	1,0%	11,2%	12,0%	171,6%



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)	107,7	1.234,8	1.343,7
Giro	2,8%	32,7%	35,8%
Presença em pregões	100%	100%	100%

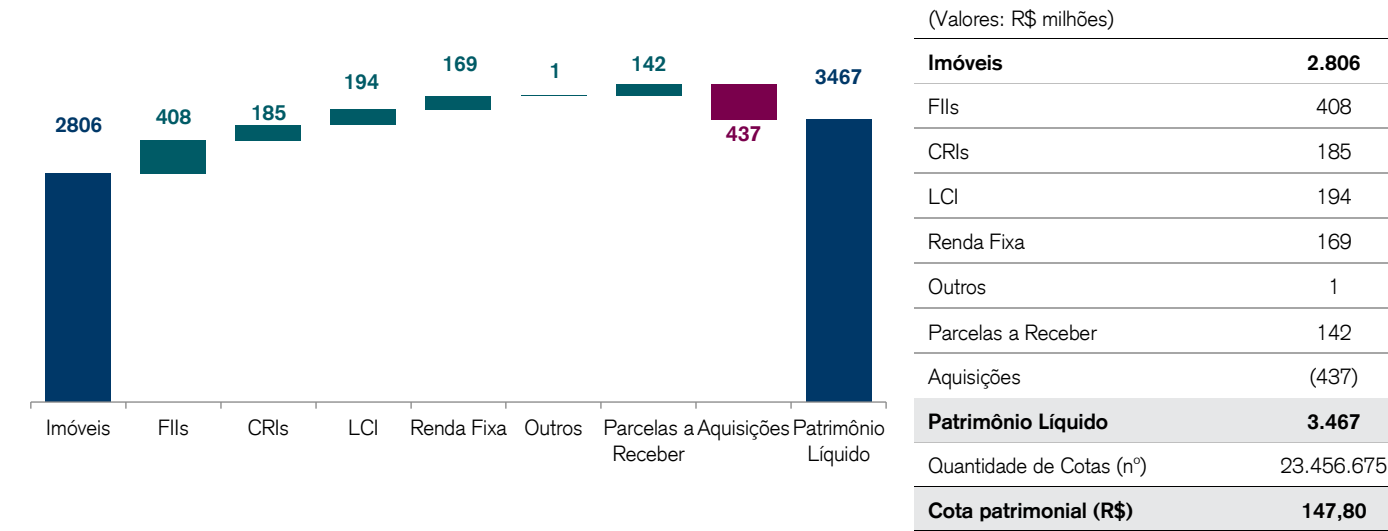


Fontes: Economatica e CSHG.

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: 30/11/2022).

Carteira

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



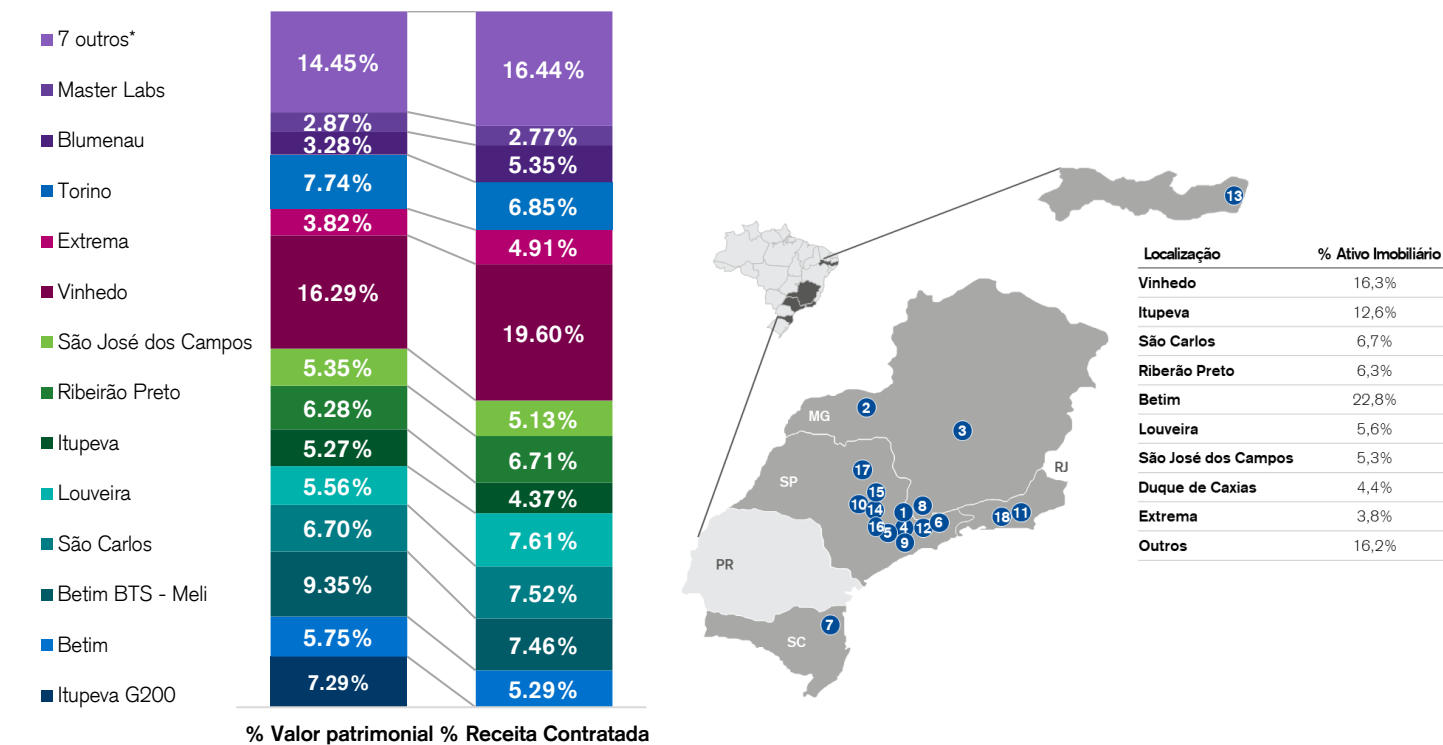
Fonte: CSHG.

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)
	Aquisições	ITBI Torino	(4,3)	(link)
	Parcelas a receber	Venda do CONE G04	51,8	(link)
	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	66,7	(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	(47,2)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(117,1)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(118,7)	(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.

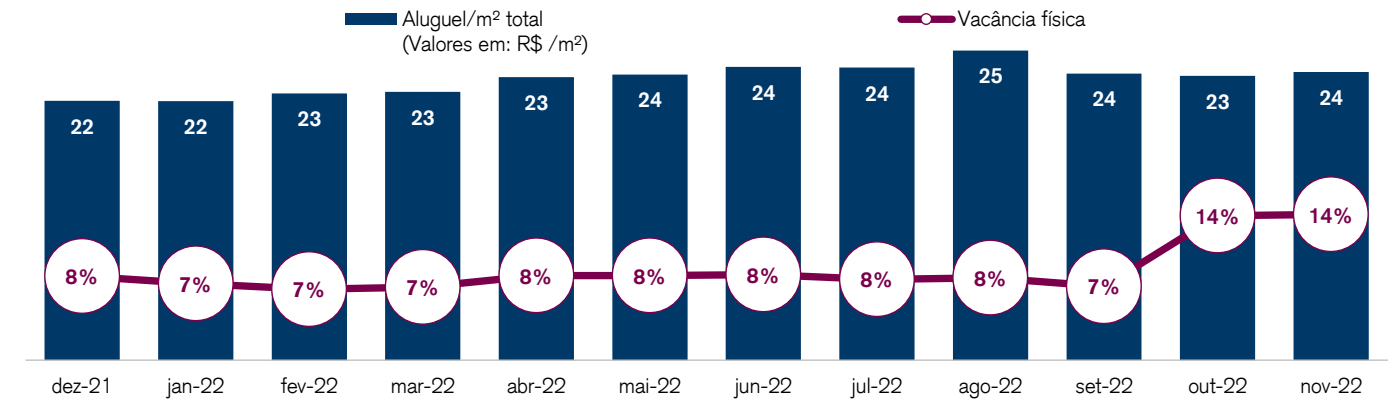
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG. *Os 7 outros imóveis são Cone G06, Centro Logístico Cumbica, Rio Claro, TechTown, Monte Mor, Duque de Caxias e Campo Grande.

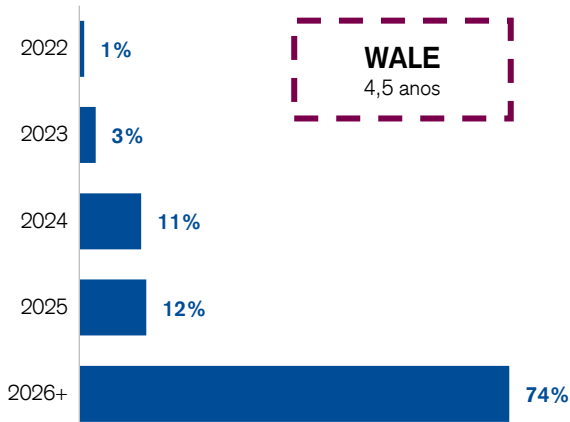
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 30/11/2022).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



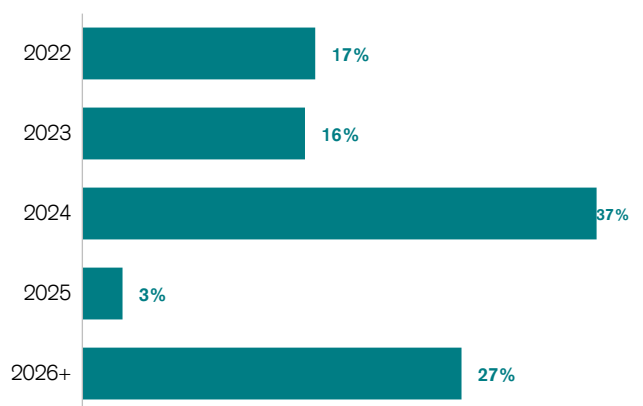
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



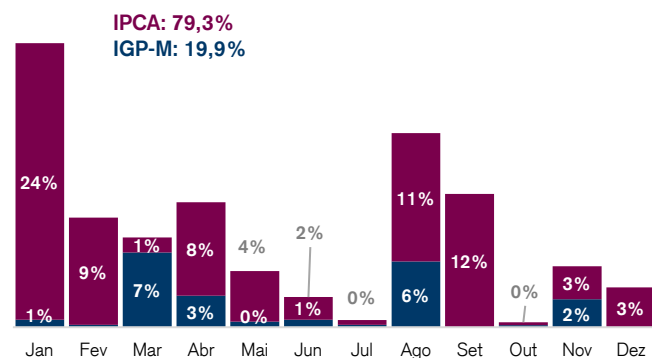
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



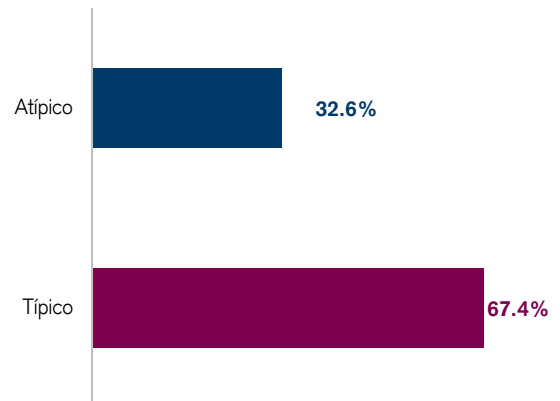
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



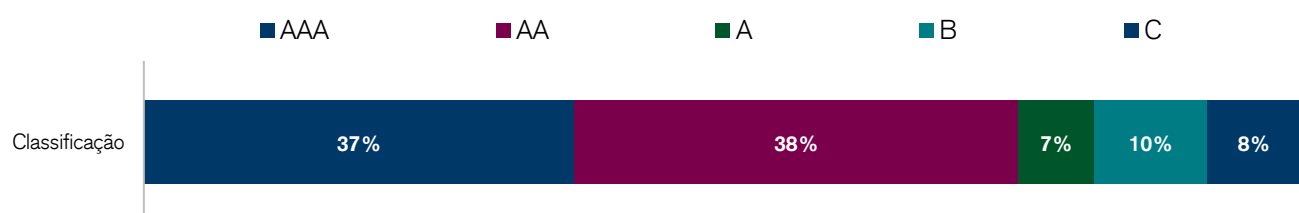
Fonte: CSHG *0.8% de outros índices de reajuste.

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: 30/11/2022).

Principais Eventos

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 monousoário 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").

11/11/2022 ([link](#))

Venda G04 – Cabo de Santo Agostinho/PE

O Fundo firmou a Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças, por meio da qual concluiu a venda da totalidade de sua fração ideal correspondente a 70% do galpão logístico frigorificado localizado na Rodovia BR-101 Sul, 5225, Distrito Industrial Diper, no município de Cabo de Santo Agostinho, estado de Pernambuco, descrito e identificado como CONE G04. A área total de terreno é de 59.672,97 m² e a área construída do Imóvel é de 18.597 m². O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel é de R\$ 103.436.766,00 ("Preço"), equivalente a R\$ 7.945,73/m². A operação gerará um lucro a regime de caixa de R\$ 31.792.357,00 equivalente a aproximadamente R\$ 1,36 /cota.

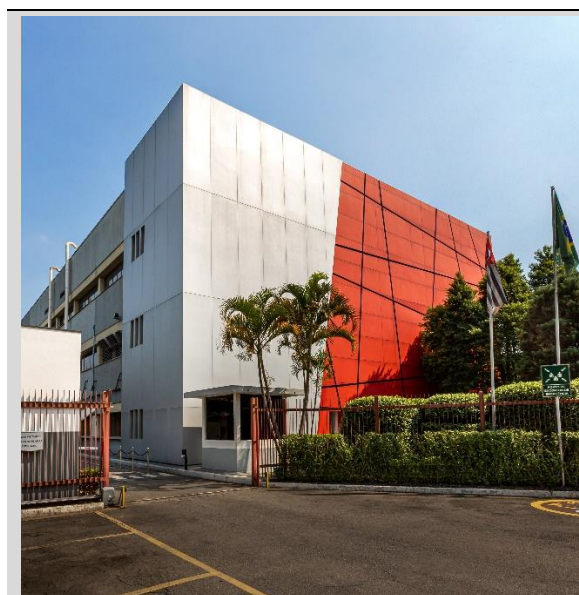
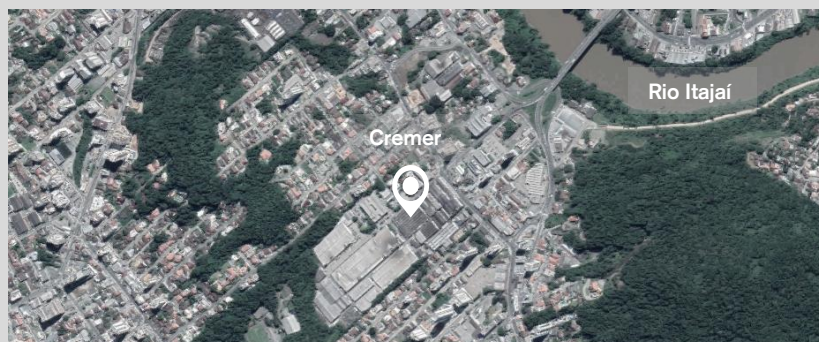
Imóveis logísticos



HGLG Blumenau

Rua Iguazu, 291
Blumenau - SC

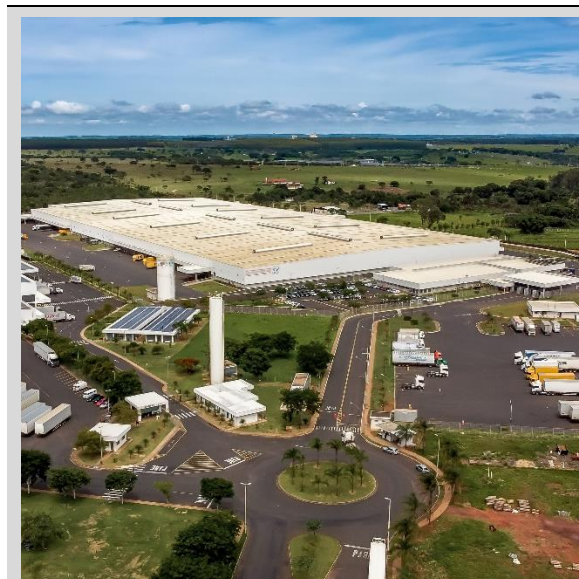
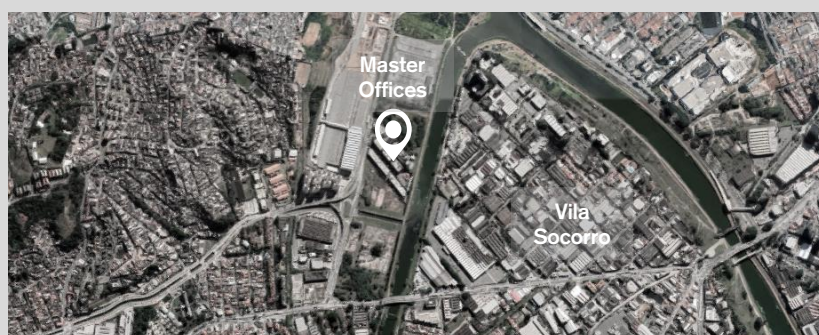
ABL: 65.825 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: C



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

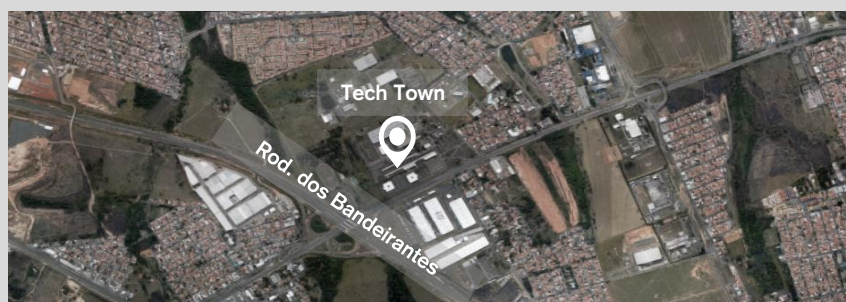
ABL: 7.885 m²

Participação: 90%

Vacância: 45%

Nº de locatários: 2

Classificação: C



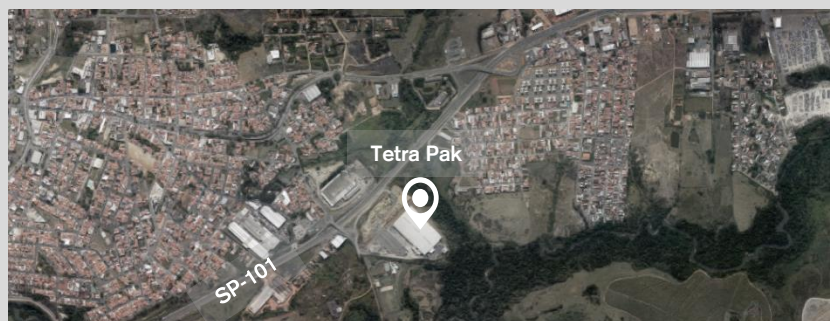


HGLG Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701

Monte Mor - SP

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

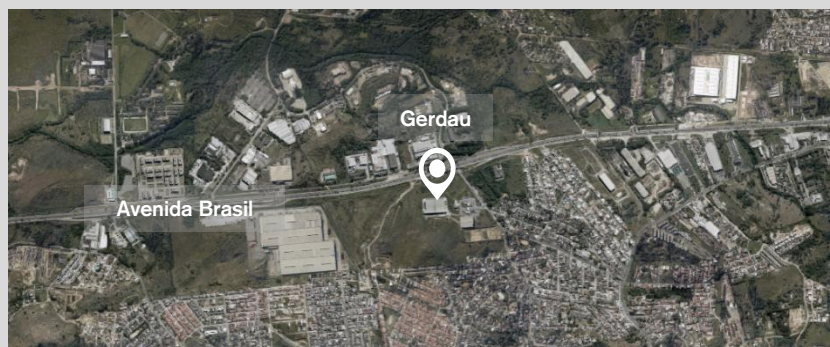


HGLG Campo Grande

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.

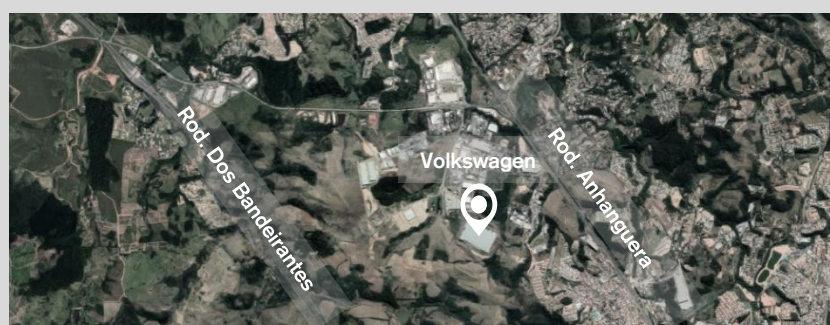
ABL:	69.466 m ²
Participação:	100%
Vacância:	37%
Nº de locatários:	9
Classificação:	B



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

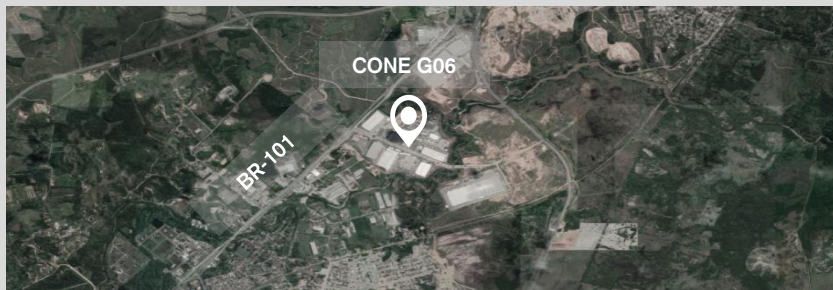




CONE G06

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

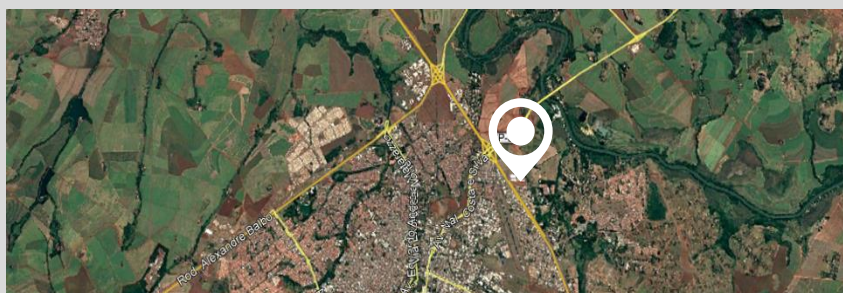
ABL: 21.551 m²
Participação: 73%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



HGLG Ribeirão

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

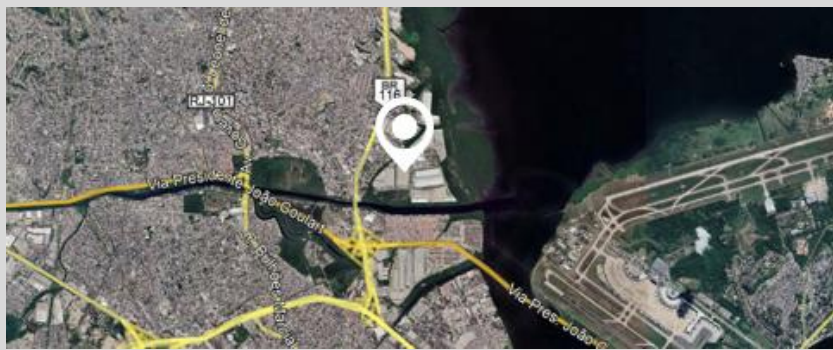
ABL: 59.875 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



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

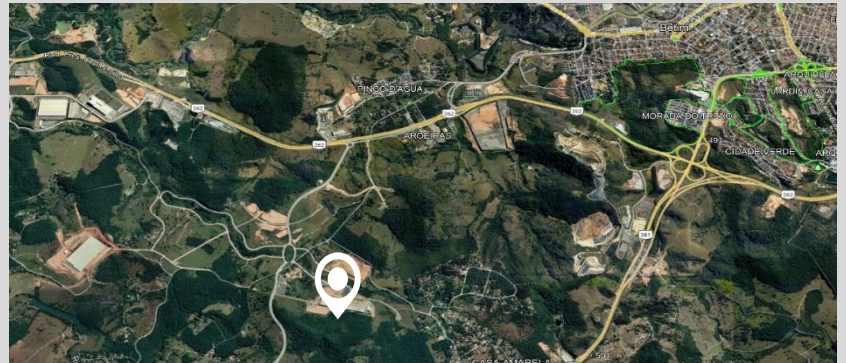
ABL: 95.730 m²

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
7-Nov-22	XPIN11	(i)	(i) Aprovar	(i) 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\$ 3.322.176.812,59

Quantidade de Cotas: 23.456.675,00 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Escriturador

Itaú Unibanco S.A.

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Logística

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração:

0.6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Ofertas concluídas

8 emissões de cotas realizadas

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.
<i>Dividend Yield</i>	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

<i>Cap Rate</i>	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição
<i>Pro-rata</i>	Proporcional ou rateado.
<i>YoC</i>	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.