

CSHG Logística FII

Dezembro 2022

CSHG Logística
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Logística FII", "Fundo" ou "HGLG11")
CNPJ nº 11.728.688/0001-47

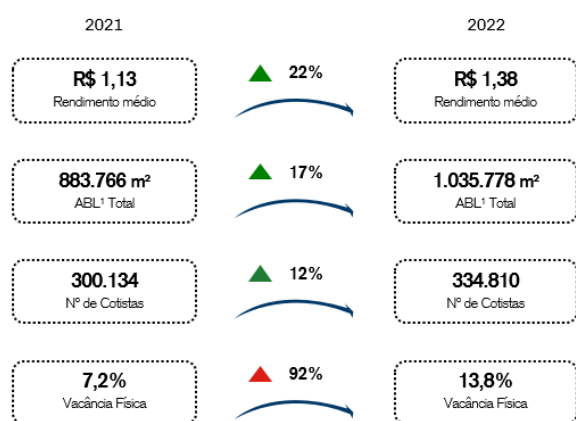
Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 164,50	R\$ 154,03	R\$ 3,9 bilhões	334.810	R\$ 2,20 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
1 milhão m ²	16,0 %	0,5 %	13,8%	11,4%

1. Comentários do Gestor

No mês de dezembro de 2022 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 19, milhões (R\$ 0,81 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 16,5 milhões (R\$ 0,71 por cota). A distribuição foi ajustada extraordinariamente para o patamar de R\$ 2,20 por cota, duas vezes o rendimento recorrente do Fundo praticado em 2022, o que elevou as distribuições do Fundo para o patamar de 97,0% do resultado auferido no semestre. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. Importante destacar que o Fundo ainda possui R\$ 1,08 por cota de saldo de resultado acumulado de períodos anteriores, o qual o valor considera toda a existência do Fundo.



Costumamos adotar, para os nossos FIs, uma política de linearidade nos rendimentos, com o objetivo de pagar a melhor renda recorrente prevista, com base nos meses de janeiro a maio e julho a novembro e, com isso, ajudar o investidor a ter maior previsibilidade dos seus rendimentos. Para os meses de junho e dezembro, quando eventualmente existir algum resultado não recorrente a distribuir no semestre, há um rendimento maior com o objetivo de atingir algo acima da distribuição mínima obrigatória, de 95% do lucro em regime de caixa.

Em dezembro de 2022 chegamos ao fim de um ano desafiador no cenário macro, iniciando com forte receio de uma nova onda de Covid-19 com a variante Ômicron, tivemos o início da guerra na Ucrânia e preocupações da sua possível escalabilidade e, ainda, assistimos a uma das mais polarizadas eleições no Brasil, culminando em um cenário

político local bastante agitado. Isso tudo se traduziu no campo econômico, seja no incremento de risco fiscal, na volatilidade de indexadores de inflação e no aperto monetário global (com um cenário base de incremento de pressões inflacionárias, mas com um período pequeno de deflação local), e na oscilação da curva de juros futuros.

Apesar do IFIX e Ibovespa terem encerrado o ano no campo positivo (IFIX +2,2% e Ibovespa +4,7%, na variação anual), o que não víamos desde 2019, tivemos uma alta volatilidade em ambos, basicamente refletindo o cenário global e local conturbado. Quando olhamos para os fundos de logística do IFIX tivemos uma performance positiva de 4,4%, enquanto o HGLG11 teve uma performance de 6,8% no ano. Além disso, o CSHG Logística FI, durante o ano de 2022, teve um crescimento no número de cotistas de 300.134 para 334.810.

Esse resultado veio acompanhado de alguns marcos importantes durante o ano:

- A melhora na exploração dos imóveis com destaque para o trabalho feito no **HGLG Ribeirão Preto** que teve como resultado a locação por duas empresas de ótima qualidade e pelo valor de locação 63% maior do que o praticando anteriormente nas mesmas áreas.
- O desinvestimento do **CONE G04** que foi o primeiro ciclo completo de desenvolvimento imobiliário do Fundo, envolvendo (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. A operação teve uma taxa interna de retorno anualizada de 44,6% e gerará um lucro de aproximadamente R\$ 31,8 milhões.
- A conclusão do desenvolvimento do galpão **G200 – HGLG Itupeva II**, com aproximadamente 90 mil m² de ABL;
- O investimento dos imóveis **BTS Meli** e **Parque Torino**, melhor explicado nas respectivas teses de investimento ([link1](#)) ([link2](#)).
- A 8ª emissão de cotas do Fundo, que captou o montante total de aproximadamente R\$ 334 milhões.

Planos para 2023

Para 2023, dado o momento de mercado, a visão do time de gestão para o Fundo é manter o foco em: (i) continuar a melhorar a exploração dos imóveis, especialmente em termos de valores de locação; (ii) a atuação em desenvolvimentos que aumentem o potencial de renda do Fundo a médio prazo; (iii) a reciclagem de ativos já maduros do portfólio; e (iv) manter caixa e, havendo momento de mercado, eventualmente captar recursos para investir em oportunidades de aquisição que estejam disponíveis no mercado.

1.1 Aquisição – Tech Town

Conforme publicado em fato relevante no dia 23 de dezembro de 2022 ([link](#)), o Fundo firmou a escritura pública de venda e compra (“Escritura”) e outros instrumentos assessorios, por meio da qual concluiu a aquisição da fração ideal de 10% das unidades de n°s 05, 21 e 30, todas localizadas no condomínio logístico denominado Tech Town, situado na Rodovia SP 101, Km 9,5, cidade de Hortolândia, estado de São Paulo (“Unidades”). Tais Unidades já integram o portfólio do Fundo, na proporção de 90% desde o dia 30 de março de 2011.

O valor de aquisição que corresponde à fração ideal de 10% restante das Unidades é de R\$ 2.365.449,00 (“Preço”). O Fundo não desembolsou ao vendedor qualquer valor no momento da Escritura, sendo que o pagamento do Preço ocorrerá da seguinte forma:

- (i) Primeira Parcela: R\$ 1.182.724,50 correspondente a 50% do Preço, em até 15 dias a partir da data em que o vendedor comprovar que procedeu com determinadas medidas formais relacionadas ao registro imobiliário das Unidades.
- (ii) Segunda Parcela: R\$ 1.182.724,50 correspondente a 50% do Preço, em até 15 dias a partir da data que o vendedor comprovar que procedeu com a individualização da matrícula e do cadastro municipal da unidade 5, sendo essa a última das contrapartidas e condições impostas ao vendedor no contexto da operação de compra objeto da Escritura.

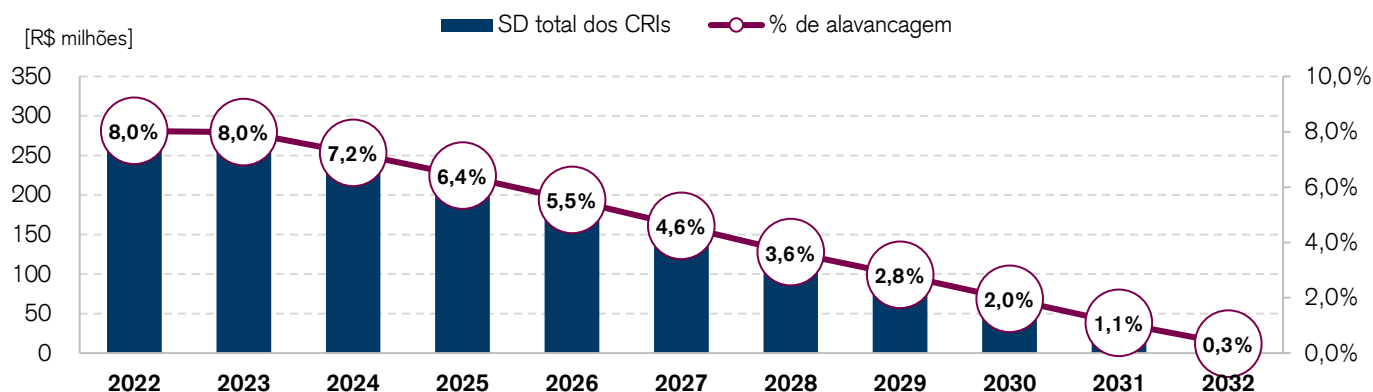
A partir desta data, o Fundo passará a deter 100% das Unidades, que se encontram parcialmente locadas. Com a aquisição da fração adicional de 10% nas Unidades, o Fundo passará, a partir dessa data, a fazer jus aos aluguéis proporcionais a tal fração ideal adquirida, no valor atual aproximado de R\$ 15.000,00 mensais, equivalente a aproximadamente R\$ 0,0006 por cota.

Na visão do time de gestão, essa aquisição foi pouco relevante frente ao tamanho do portfólio do Fundo. No entanto, ela é importante para que o Fundo detenha integralmente o controle comercial e estratégico das Unidades. Uma vez que o **TechTown** é um imóvel desafiador, se comparado aos demais imóveis que integram a carteira do Fundo, a aquisição de 100% do ativo facilitará a tomada de decisão e administração do **TechTown**, no caso de novas demandas de locação, reformas e até eventual venda.

1.2 Alavancagem¹

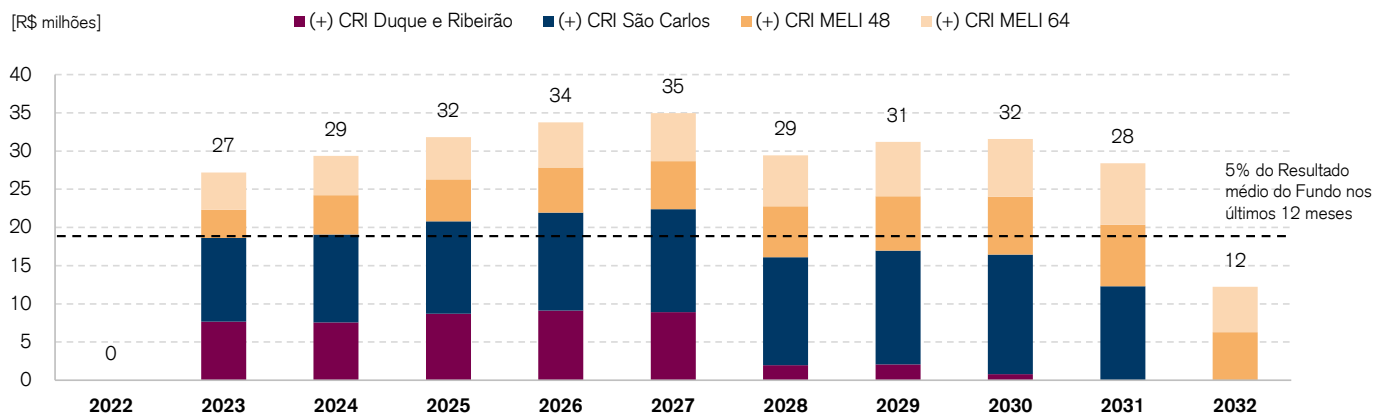
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período 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 dezembro não houve alteração da área ocupada no Fundo, mantendo-se, portanto, as vacâncias física e financeira em 13,8% e 11,4% respectivamente.

O período de festas e férias coletivas de muitas empresas atrapalhou a dinâmica comercial, com postergação de alguns processos de locação para o início de 2023, como ocorreu com as demandas mais avançadas para o **HGLG Itupeva – G200**. De qualquer forma seguimos confiantes na conversão de algumas locações em breve. Ainda, tivemos algumas visitas de áreas menores – 5 a 10 mil metros quadrados – no condomínio **HGLG Itupeva** e cujo **G100** atenderia as operações, inclusive uma das empresas interessadas já formalizou uma proposta a qual estamos trabalhando para convergir em termos aceitáveis de fechamento.

No **HGLG Ribeirão Preto** um dos locatários que ainda não aceitou o ajuste do aluguel abriu novas conversas para buscar resolver a negociação sem necessidade da ação judicial; estamos trabalhando em paralelo às conversas amigáveis na elaboração da peça que será apresentada ao judiciário em breve, no caso de não haver acordo. Nossos argumentos e elementos são bastante fortes e nos deixam confiantes num desfecho favorável ao Fundo.

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 **HGLG São José dos Campos** e **HGLG Washington Luiz**, temos tido consultas e visitas de variados setores e estamos trabalhando com uma postura comercial mais agressiva a fim de reduzir a vacância em tais imóveis.

Resumo de 2022 e expectativas para 2023

Durante o ano de 2022, o Fundo firmou 39 acordos, sendo 8 novas locações e expansões (25.798m²), 1 desconto, 5 rescisões e reduções (15.269m²), 3 renovações (4.772m²), e 22 classificados como outros, que não afetam diretamente a ocupação do fundo, como cessões de contrato, alteração de índice, entre outros, mas que de alguma forma demandam um trabalho comercial e legal.

O trabalho comercial em 2022 foi intenso, apesar da ocupação do Fundo se manter praticamente estável – lembrando que o aumento da vacância no último trimestre ocorreu pela contabilidade do **HGLG Itupeva – G200** como área disponível para ocupação, ainda que esteja em fase de adaptação pelo condomínio no momento. Tivemos reduções pequenas de vacância no **Tech Town** e **HGLG São José dos Campos**, porém não alteramos a ocupação do **G100** do **HGLG Itupeva** e do **HGLG Washington Luiz**, que nos traz um desconforto e que certamente revisaremos a estratégia para 2023. Também havia uma expectativa de concluir alguma negociação de locação no **HGLG Itupeva – G200** ainda em 2022, neste caso temos a convicção que o imóvel terá uma boa performance de ocupação em breve, em função das negociações em andamento e pelo retorno que temos recebido do mercado em relação à qualidade do ativo.

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. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 30/11/2022).

Não podemos deixar de destacar o case do **CONE – G04** em que os times comercial, técnico e de aquisições trabalharam juntos para entregar uma obra complexa de um galpão congelado, ocupado por grandes empresas, a valores superiores ao esperado inicialmente, e que culminou em uma venda com lucro relevante aos investidores do Fundo. O trabalho integrado das equipes tem sido um diferencial na performance dos fundos geridos pela CSHG e especialmente do **HGLG** e esperamos colher mais frutos este ano. Por fim, vale ressaltar o trabalho feito no **HGLG Ribeirão Preto** que teve como resultado a rápida locação da vacância de 10 mil m² por duas empresas de ótimo qualidade e pelo valor de locação 63% maior do que o antigo locatário pagava. Tal feito ancorou a estratégia de revisional dos demais contratos do imóvel e deve gerar frutos ao longo dos próximos meses, sendo que já temos alguns contratos em fase de discussão de minutas contemplando um aumento considerável na receita de locação.

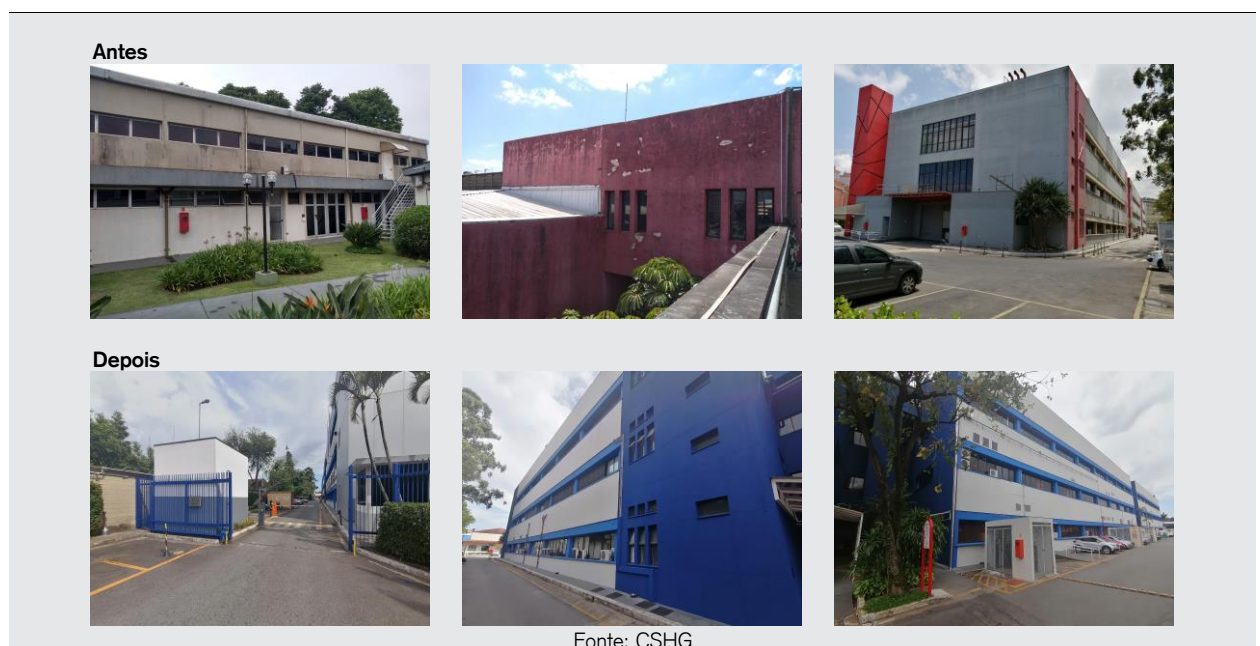
Para 2023 nossa expectativa é de ajustar a estratégia comercial para os ativos que não conseguimos performar em 2022, que pode ser desde uma agressividade comercial maior, mudança de posicionamento de mercado, troca ou contratação de consultoria comercial, reformas, entre outros temas. Também olhamos com bastante atenção para o **HGLG Itupeva – G200** que tem potencial de grande impacto na renda do Fundo por ser um ativo desenvolvido desde o início a custo de construção, ou seja, nunca contabilizou locações no fundo e toda ocupação no imóvel será receita nova sobre seus 90 mil metros quadrados. Por outro lado, o **HGLG Betim** voltará novamente à condição de vacância, situação já experimentada em 2021 com a saída do Walmart e rápida absorção pelas Lojas Americanas. Quando analisamos a situação de mercado do momento entendemos ser um desafio maior para o ativo, que, apesar de estar em um mercado com baixa taxa de vacância 6,3%¹, já vemos um movimento de acomodação pelos grandes tomadores de espaço dos últimos 2 anos com devoluções de espaços por diversos locatários do segmento de varejo online (*e-commerce*), por isso acreditamos que a modulação do galpão será mais vantajosa para sua ocupação, feita então em áreas menores.

¹ considerando o estado de Minas Gerais, ativos de classe AAA até B em condomínios logísticos, prontos e em construção, de acordo com a ferramenta CRE Tool – Buildings.

3. Técnico

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

- (i) **Master Labs:** Foi concluído em dezembro as obras de reparos da fachada e de pintura do imóvel. Os serviços foram feitos através do condomínio. Seguem as fotos do antes e depois da pintura:



- (ii) **HGLG Ribeirão Preto:** Foi concluída em dezembro a instalação da nova comunicação visual no condomínio, substituindo a comunicação anterior que encontrava-se obsoleta e danificada. Seguem as fotos do resultado:

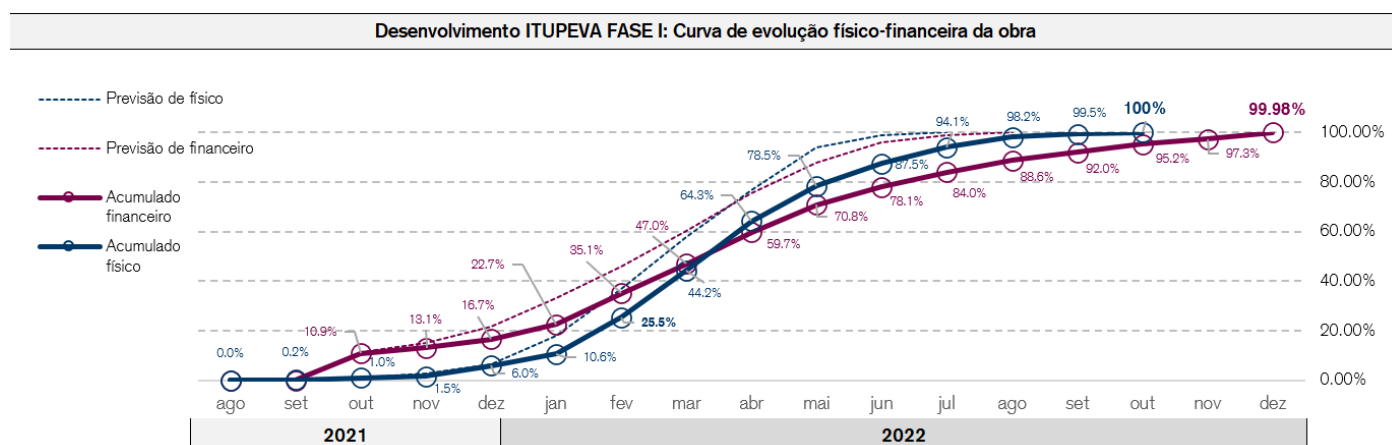


Fonte: CSHG

- (iii) **HGLG Itupeva – Expansão Fase 1 (G200):** Conforme já havia sido informado no mês anterior, a obra principal foi finalizada deixando o imóvel em fase de pré-operação, onde os itens finais de instalação do condomínio – como a contratações das equipes completas de manutenção e conservação – serão implantados de acordo com o avanço das locações no empreendimento. A obra tem ainda um desembolso residual de 0.02% a ser realizado para o mês de janeiro e, por isso, a partir do mês que vem não será mais reportado nos relatórios gerenciais os gráficos com a curva de avanço físico-financeiro dessa obra.

Ano		2021					2022												2023	Total	
Mês	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan			
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	4.55	3.00	3.72	0.02	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%	100%	100%		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%	3.2%	2.1%	2.6%	0.02%		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%	95.2%	97.3%	99.98%	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	3.03	4.93	0.04	178.47	
	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	-	4.00	1.00	179.00	
		realizado																	previsto		

Fonte: CSHG.



Fonte: CSHG.

- (iv) **HGLG Itupeva – Terraplanagem da Expansão Fase 2 (G300 e G400):** Em dezembro a obra alcançou um avanço físico de 89,02% enquanto o avanço financeiro ficou em 63,72%. A previsão de conclusão da terraplanagem se mantém para final de janeiro de 2023.

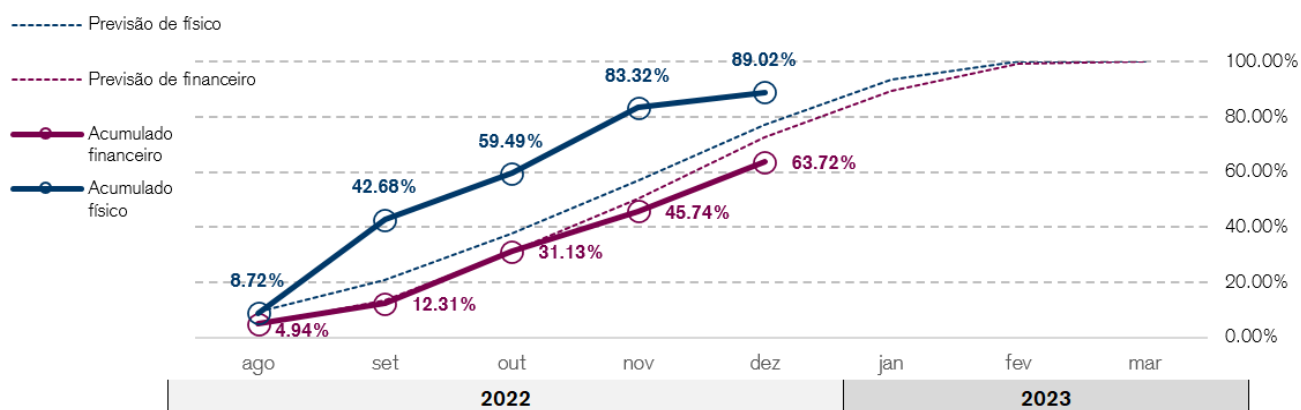


Fonte: CSHG

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	4.09	2.49	2.36	3.41	22.79
	Avanço físico mensal	8.72%	33.96%	16.81%	23.83%	5.70%	10.98%	0.00%	0.00%	100%
	Acumulado físico	8.72%	42.68%	59.49%	83.32%	89.02%	100.00%	100.00%	100.00%	
	Avanço financeiro mensal	4.94%	7.37%	18.81%	14.62%	17.97%	10.93%	10.39%	14.97%	100%
	Acumulado financeiro	4.94%	12.31%	31.13%	45.74%	63.72%	74.65%	85.03%	100.00%	
realizado							previsto			

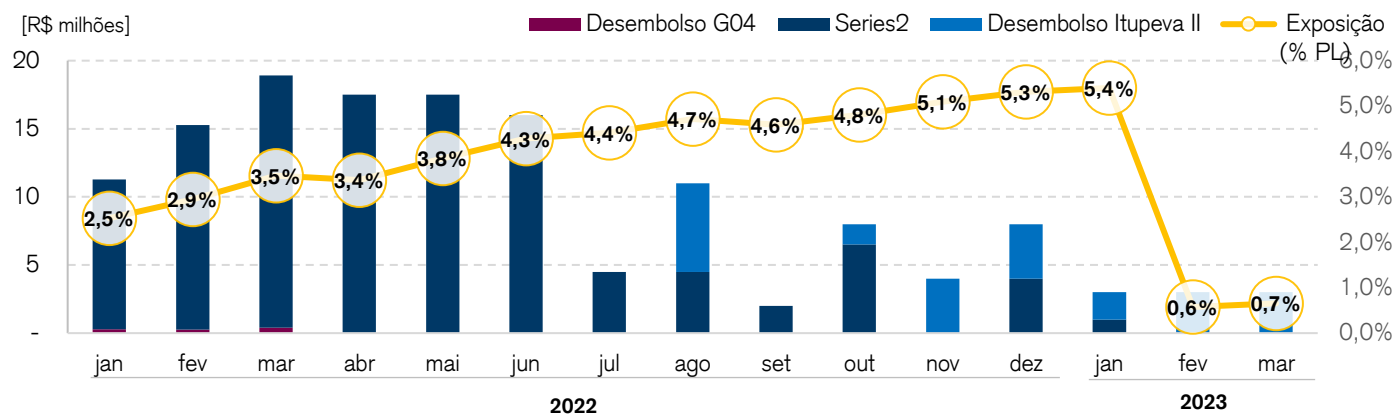
Fonte: CSHG

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



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2022												2023			Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	
Total investido G04 (R\$ em milhões)	20.4	20.6	21.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.06
Total investido Itupeva Fase I (R\$ em milhões)	72.0	87.0	105.5	123.0	140.5	156.5	161.0	165.5	167.5	174.0	174.0	178.0	179.0	-	-	174.00
Total investido Itupeva Fase II (R\$ em milhões)	-	-	-	-	-	-	-	6.5	-	1.5	12.0	16.0	18.0	21.0	24.0	24.00
Exposição (% PL)	2.5%	2.9%	3.5%	3.4%	3.8%	4.3%	4.4%	4.7%	4.6%	4.8%	5.1%	5.3%	5.4%	0.6%	0.7%	6.0%

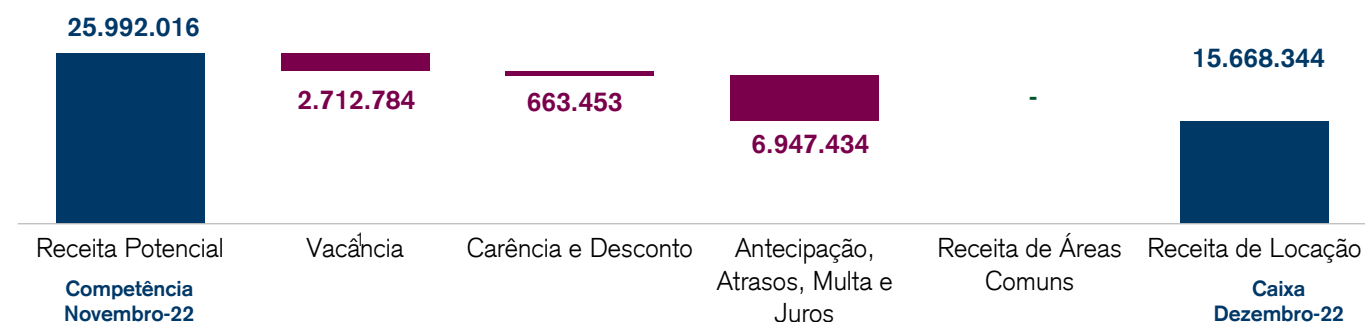
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro	Novembro	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	15.668.344	18.407.734	221.515.186	221.515.186
Rendimentos Mobiliário ¹	2.894.103	6.178.051	78.277.289	78.277.289
Ganhos de Capital Bruto ¹	546.157	18.813.091	121.553.726	121.553.726
IR sobre Ganho de Capital	-	(40)	(1.795)	(1.795)
Total de Receitas	19.108.604	43.398.836	421.344.406	421.344.406
Despesas Imobiliárias ¹	(402.525)	(781.689)	(5.623.520)	(5.623.520)
Despesas Operacionais ¹	(2.159.872)	(2.603.204)	(30.500.320)	(30.500.320)
Total de Despesas	(2.562.396)	(3.384.893)	(36.123.840)	(36.123.840)
Resultado¹	16.546.208	40.013.943	385.220.566	385.220.566
Rendimento anunciado ²	51.604.685	25.802.343	376.458.086	376.458.086
Quantidade de Cotas	23.456.675	23.456.675		

Fontes: CSHG.

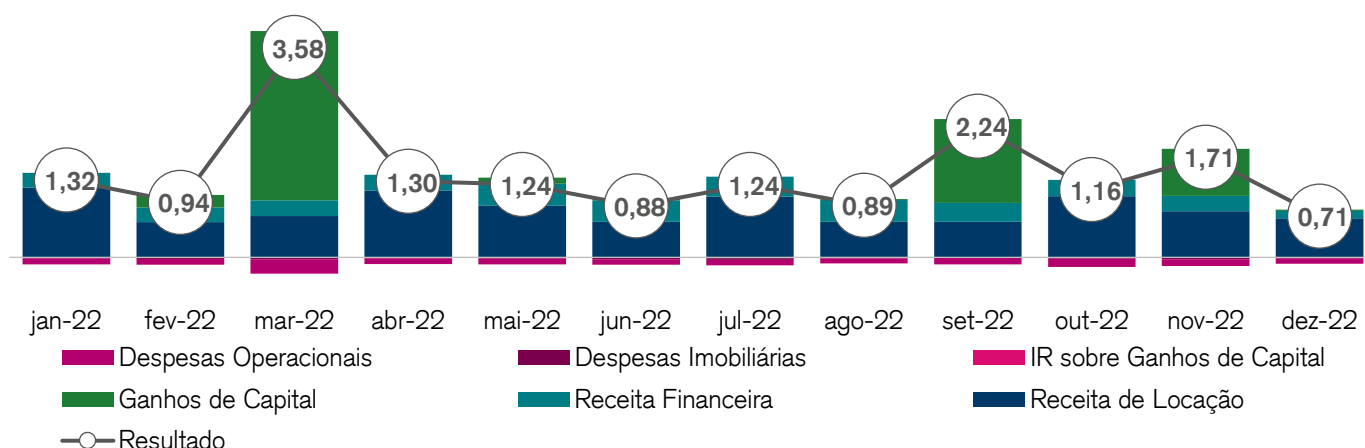
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22
Rendimento distribuído											
1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	3,30	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	2,20
Saldo de resultado acumulado¹											
1,00	0,83	3,31	3,50	3,59	0,84	0,98	0,77	1,91	1,97	2,57	1,08

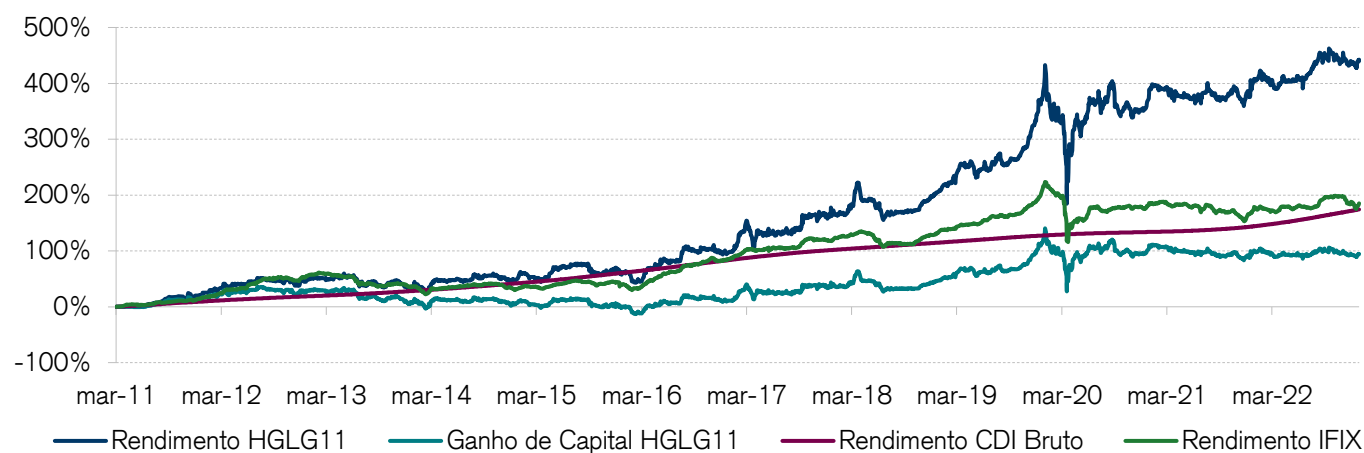


Fontes: CSHG.

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: 30/11/2022).

Rentabilidade

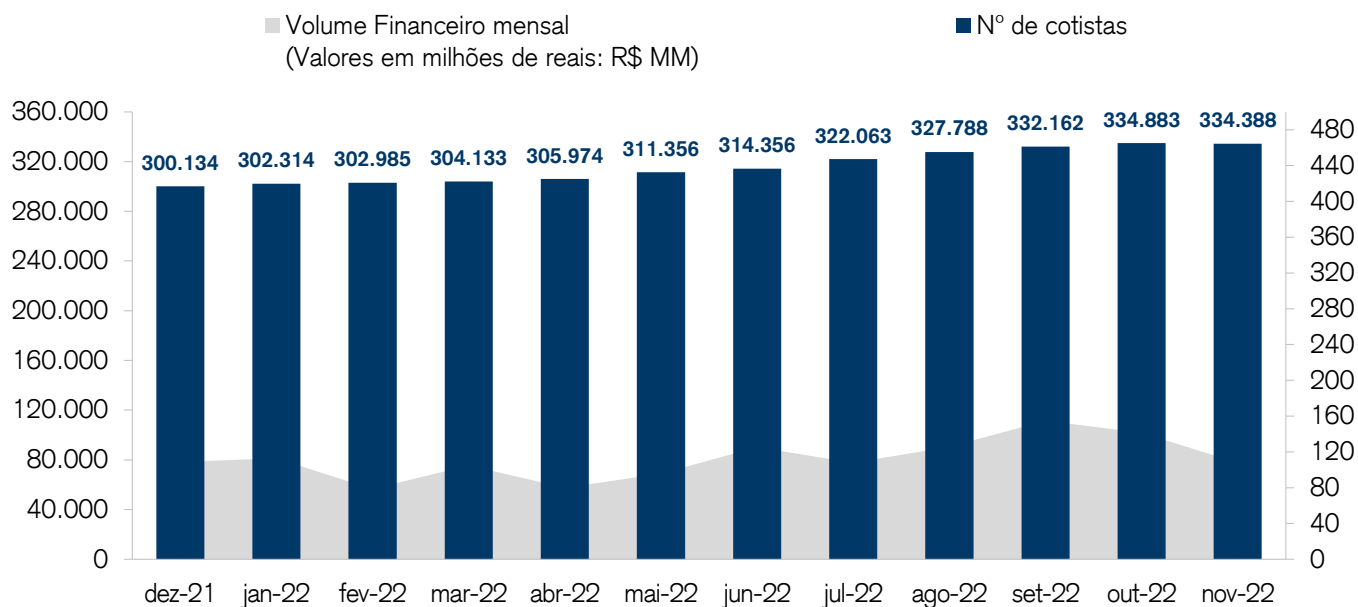
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	0,5%	6,8%	6,8%	442,8%
IFIX ¹	0,0%	2,2%	2,2%	*
CDI Bruto	1,1%	12,4%	12,4%	174,5%



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

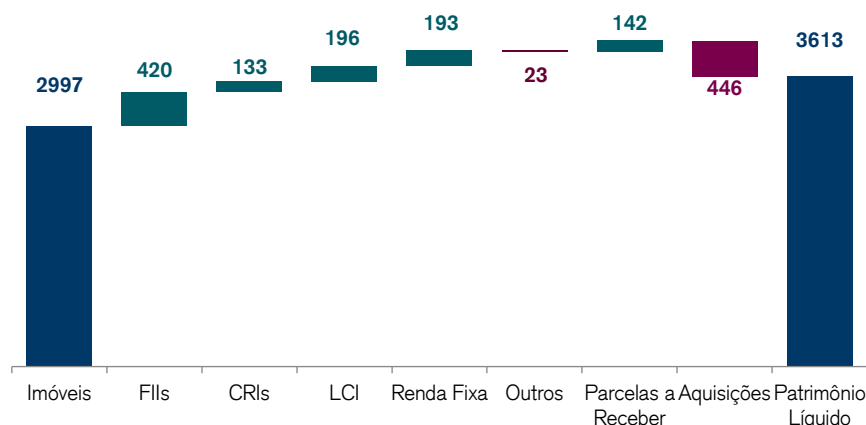
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	105,6	1.340,4	1.340,4
Giro¹	2,8%	35,4%	35,4%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fontes: Economatica e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	2.997
FIs	420
CRIs	133
LCI	196
Renda Fixa	193
Outros	(23)
Parcelas a Receber	142
Aquisições	(446)
Patrimônio Líquido	3.613
Quantidade de Cotas (n°)	23.456.675
Cota patrimonial (R\$)	154,03

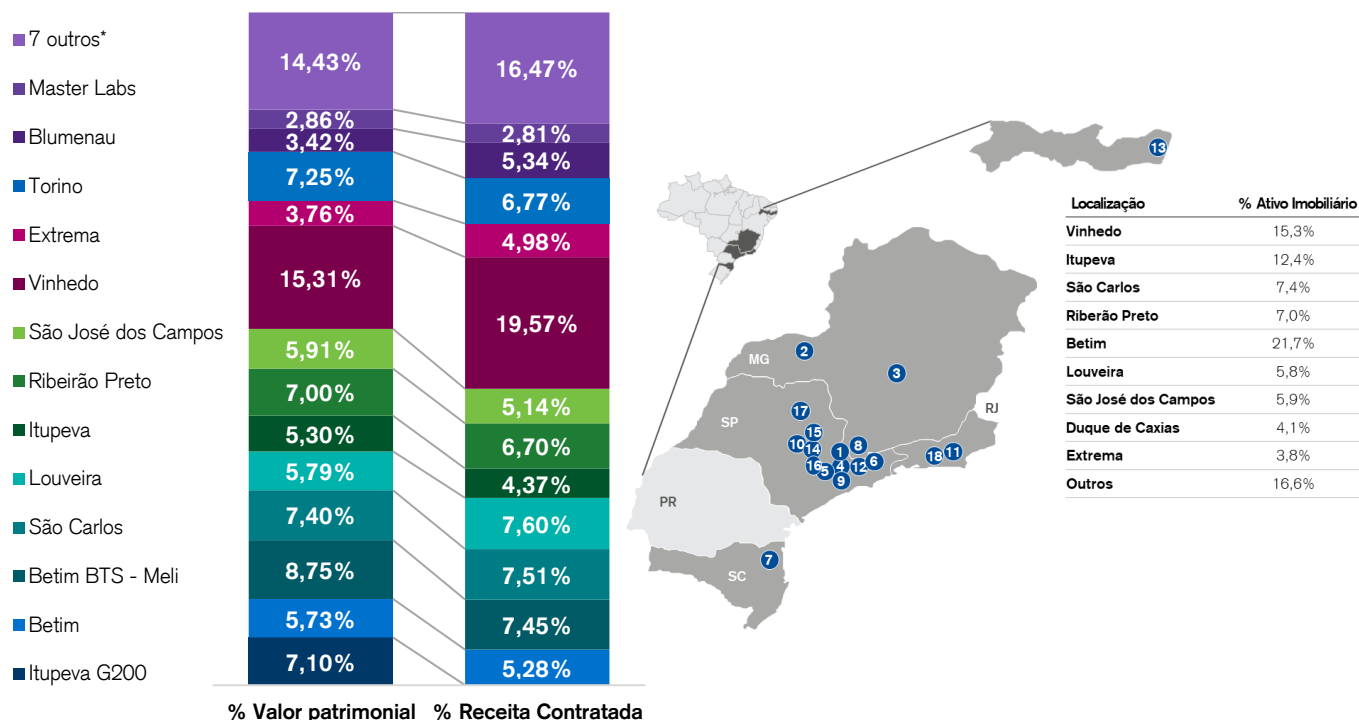
Fonte: CSHG.

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	52,1	(link)
	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	66,9	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(77,7)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(46,8)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(125,4)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(117,8)	(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.

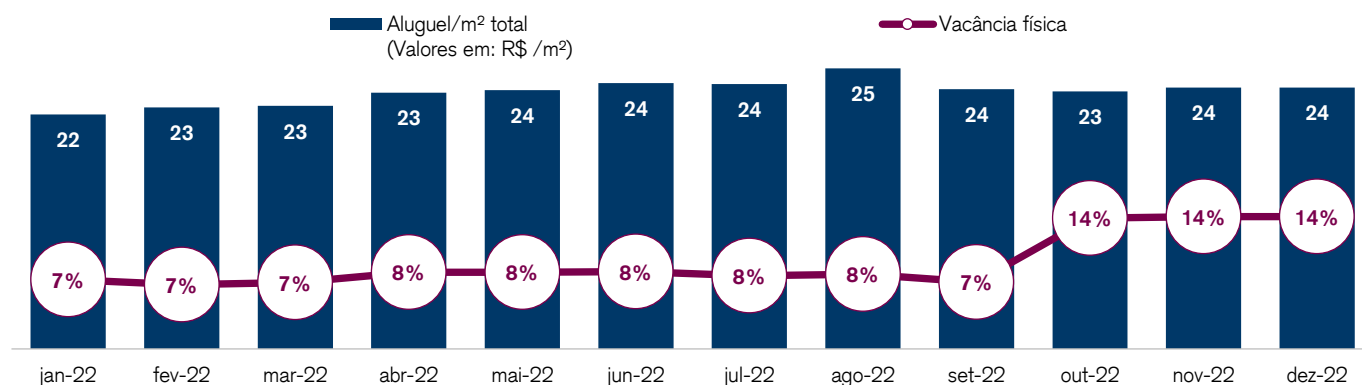
Ativos Imobiliários



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

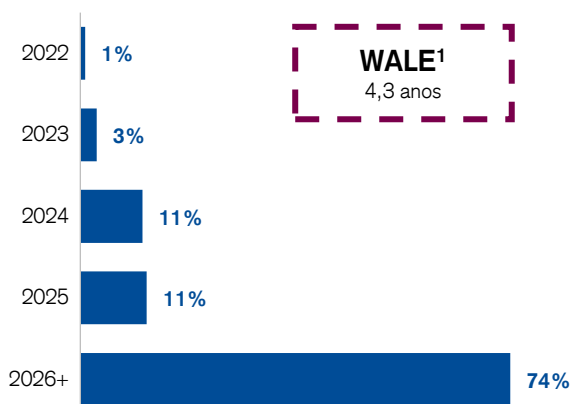
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 30/11/2022).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



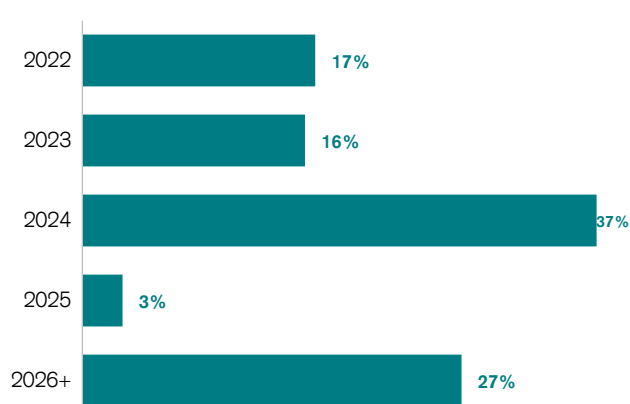
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



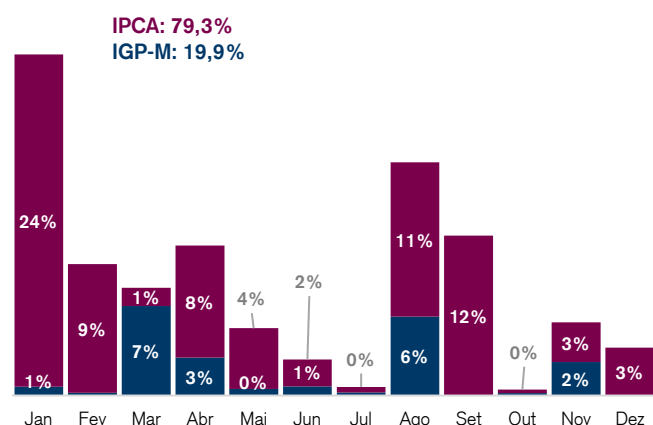
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



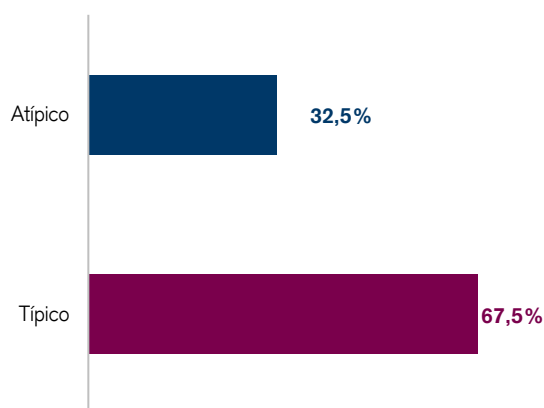
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



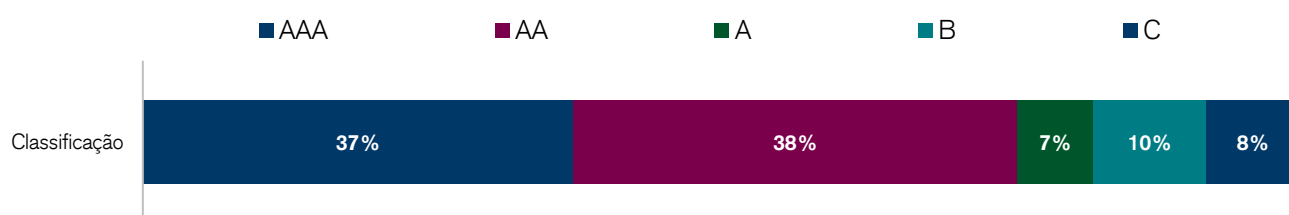
Fonte: CSHG *0.8% de outros índices de reajuste.

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. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 30/11/2022).

Principais Eventos

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 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, 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 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").
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.
23/12/2022 (link)	Aquisição 10% Tech Town – Hortolândia/SP O Fundo firmou a escritura pública de venda e compra ("Escritura") e outros instrumentos assessórios, por meio da qual concluiu a aquisição da fração ideal de 10% das unidades de nºs 05, 21 e 30, todas localizadas no condomínio logístico denominado Tech Town, situado na Rodovia SP 101, Km 9,5, cidade de Hortolândia, estado de São Paulo ("Unidades"). Tais imóveis integram o portfólio do Fundo, na proporção de 90% desde o dia 30 de março de 2011. O valor de aquisição que corresponde à fração ideal de 10% restante das Unidades é de R\$ 2.365.449,00.

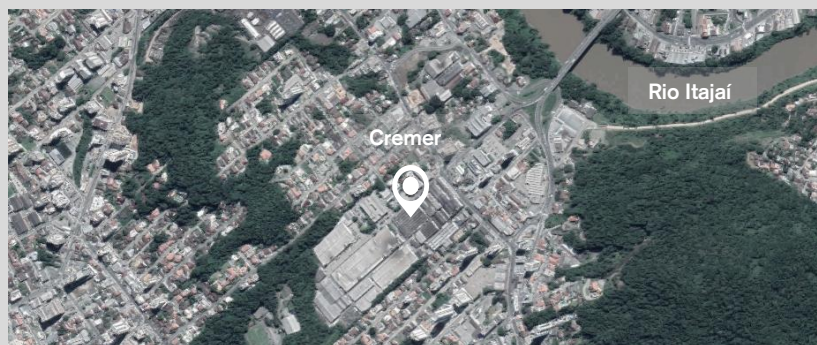
Imóveis logísticos



HGLG Blumenau

Rua Iguazu, 291
Blumenau - SC

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



Master Labs

Avenida Guido Caloi, 1935
São Paulo - SP

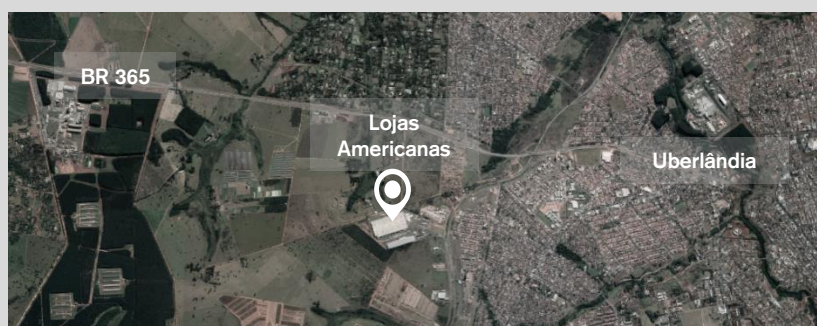
ABL: 14.377 m²
Participação: 100%
Vacância: 23%
Nº de locatários: 12
Classificação: B



Galpão Uberlândia²

BR 497, Km 1480
Uberlândia - MG
²Vendido

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

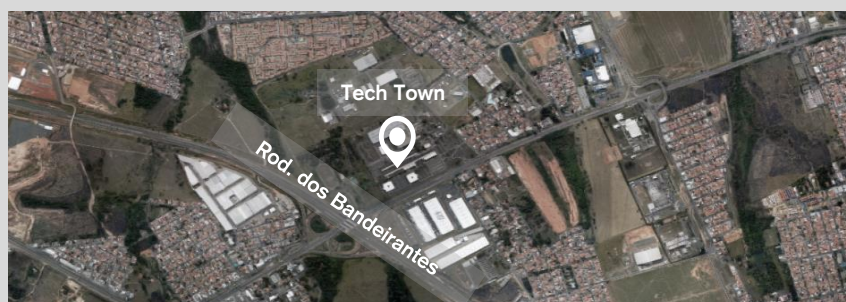
ABL: 7.885 m²

Participação: 100%

Vacância: 45%

Nº de locatários: 2

Classificação: C

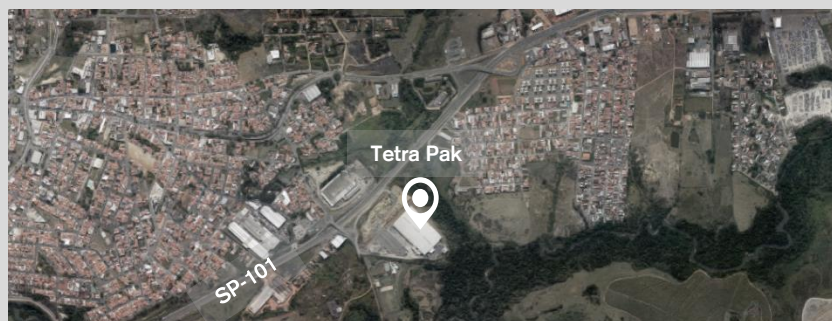




HGLG Monte Mor

Rua Tobias Bueno de
Oliveira, 701
Monte Mor - SP

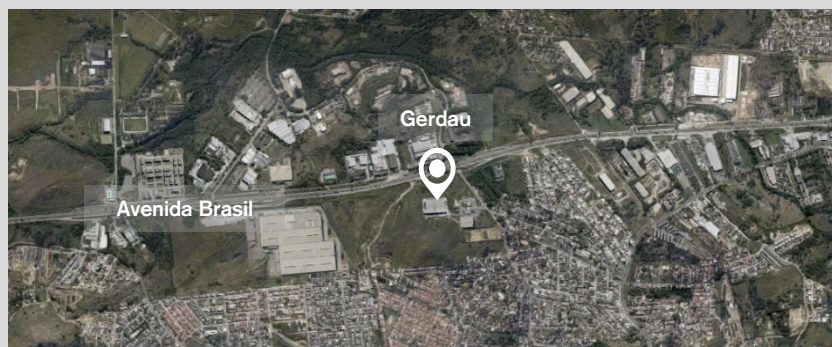
ABL: 24.696 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA



HGLG Campo Grande

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande - RJ

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



HGLG Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1062
Guarulhos - SP

ABL: 18.276 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA





Condomínio SJC

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

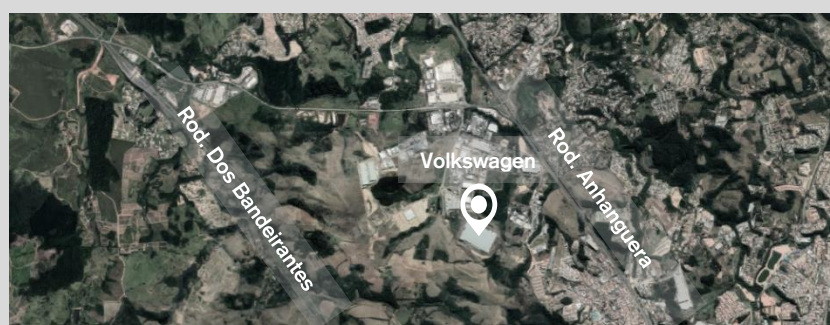
ABL: 69.466 m²
Participação: 100%
Vacância: 37%
Nº de locatários: 9
Classificação: B



HGLG Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº
Vinhedo - SP.

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



HGLG Extrema

Estrada Municipal José Geraldo
Aparecido e Rua Josepha
Gomes de Souza
Extrema - MG.

ABL: 34.101 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA e A





HGLG Itupeva I

Estrada Joaquim Bueno Neto,
9835

Itupeva - SP.

ABL: 58.828 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

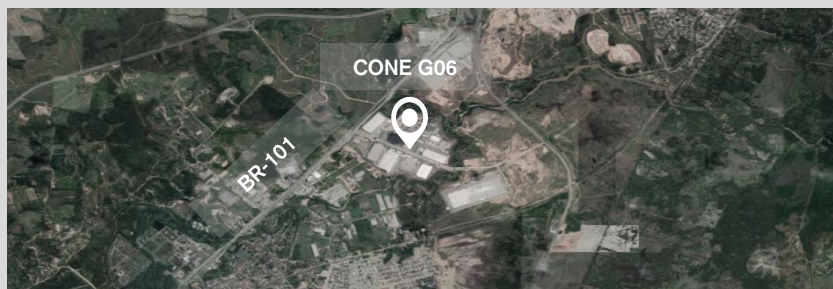




CONE G06

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

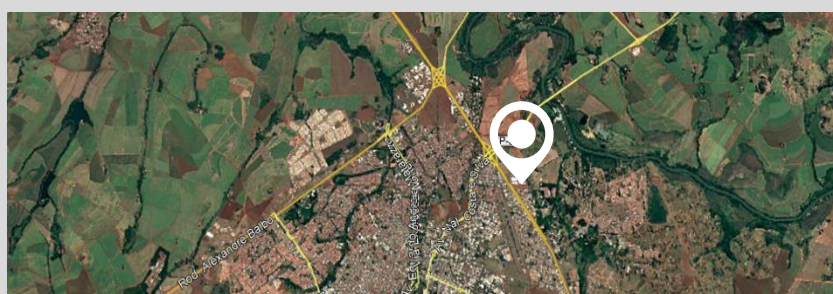
ABL: 21.551 m²
Participação: 73%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



HGLG Ribeirão

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

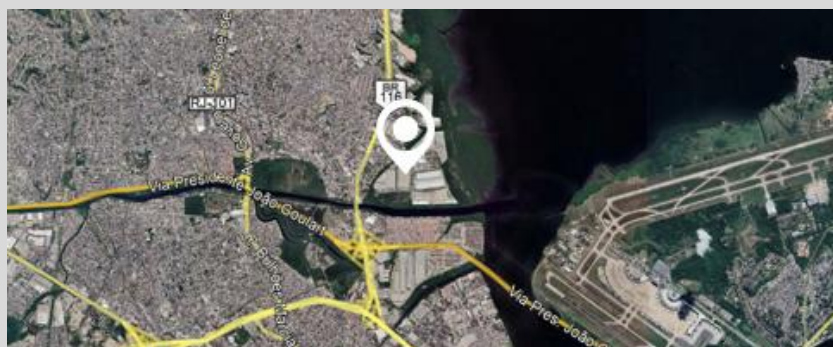
ABL: 59.875 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 7
Classificação: AA



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

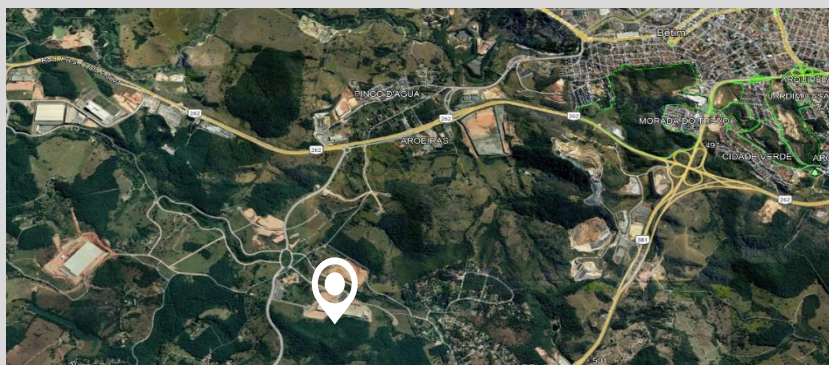




Betim – BTS Meli

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

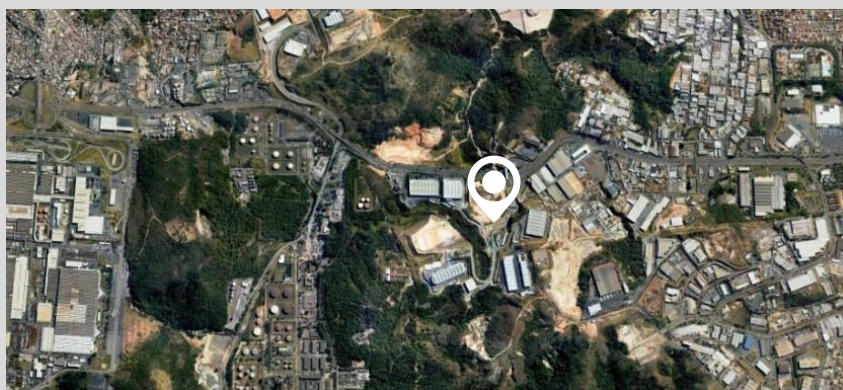


Tabela de potencial expansão dos ativos

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
13-Dec-22	LGCP11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovado
		(ii)	(ii) Aprovar	(ii) Aprovado
		(iii)	(iii) Aprovar	(iii) Aprovado
		(iv)	(iv) Reprovar	(iv) Reprovado

**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\$ 3.363.212.614,30

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 - segmento 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 mês.
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 variação da cota em bolsa 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..
Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.

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 historicamente desde sua constituição.
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).

Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis 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.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

Volume Financeiro	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Giro	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

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 investidores

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.

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. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 30/11/2022).