

CSHG Logística FII

Janeiro 2023

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

Copyright © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 162,26	R\$ 153,22	R\$ 3,8 bilhões	338.853	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
1 milhão m ²	8,1 %	3.100,16	8,0%	13,8%/11,5%

1. Comentários do Gestor

Com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações transmitidas aos investidores buscamos, frequentemente, melhorar os relatórios gerenciais da casa. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão, elaborada levando-se em consideração as demandas do mercado e as sugestões dos investidores enviadas ao canal de comunicação ri.imobiliario@cshg.com.br durante os últimos meses. Além das alterações de formatação e layout para o novo padrão do Credit Suisse, foi adicionada uma seção de alavancagem, obras e desenvolvimento e ajustes no Glossário e na composição de resultado do Fundo acrescentamos as linhas de Despesas Financeiras que destacam os encargos das alavancagens. Estamos abertos a novas sugestões, que podem ser enviadas por meio do canal supracitado, que oportunamente poderão ser incorporadas nas próximas versões do documento.

No mês de janeiro de 2023 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 50,9 milhões (R\$ 2,17 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 46,7 milhões (R\$ 1,99 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente pelos efeitos do aluguel pago trimestralmente pela Volkswagen e da segunda parcela da venda do CONE G04 de lucro de R\$ 16,4 milhões equivalente a R\$ 0,70 por cota.

Todo início de semestre fazemos as projeções de receitas e despesas do Fundo, a fim de decidir o rendimento a ser distribuído ao longo do semestre de forma linear. Decidimos, por enquanto, manter a distribuição no mesmo patamar de R\$ 1,10 por cota, o que equivale a 51,2% do resultado do mês. Isto porque, até o momento, não se concretizou nenhum evento com impacto relevante e direto sobre a renda recorrente (e.g. locação de Itupeva ou Betim) e não recorrente do Fundo (e.g. última parcela de preço do Uberlândia). Desta forma, Administradora distribuirá eventuais receitas extraordinárias no fechamento do semestre.

2. Relação com Investidor

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2022 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no [Portal de Correspondências Digitais](#) do Itaú, a partir do dia 28 de fevereiro de 2023;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões), em dias úteis, das 9h às 18h;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

3. Comercial

No mês de janeiro não houve alteração da área ocupada no Fundo, mantendo-se, portanto, a vacância física em 13,8% e a financeira em 11,5% - neste caso houve um aumento de 0,1% resultado de reajustes inflacionários em contratos no mês.

A comercialização do **HGLG Itupeva G200** segue acelerada, mantendo o alto volume de visitas e consultas, inclusive um dos processos evoluiu para a fase de discussão contratual e, caso concretizada, ocupará metade dos 90.000 m² do **G200**. Além disso, também temos outras propostas em negociação para áreas menores que podem culminar em locações tanto no **G100** quanto no **G200**.

No **HGLG Betim** recebemos, na data de 31 de janeiro, as chaves do imóvel pelas **Lojas Americanas**. Como é sabido por conta da grande repercussão pública do caso, o Fundo figura como credor no processo de recuperação judicial com o montante de aproximadamente R\$ 6 milhões, em que, apesar de não descrita a origem do crédito arrolado, acreditamos se tratar de parte do

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).

aluguel do mês de janeiro e da multa rescisória que foi erroneamente calculada, dado que foi considerado apenas os 6 aluguéis proporcionais e desconsiderada a devolução da carência e descontos, que tornariam a multa contratual em aproximadamente R\$ 10 milhões. Estamos trabalhando com advogados especializados para definir a melhor estratégia para o Fundo. Em paralelo, visando buscar uma rápida ocupação do imóvel, estamos definindo a contratação de um consultor imobiliário que nos auxiliará na comercialização do galpão, levando em consideração a capacidade comercial e conhecimento de mercado local.

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.

4. Técnico

No mês de janeiro o time técnico acompanhou diversos temas relacionados às melhorias e manutenções dos ativos. Destaca-se o processo de devolução do **HGLG Betim** pela LASA, onde foram monitoradas as condições civis e de instalações do imóvel a fim de garantir a adequada saída do locatário do galpão. Este imóvel, atualmente monousuário, será reposicionado para atender a diversos locatários. Para tanto, estão sendo realizadas análises para a implantação de um condomínio e uma empresa de administração predial foi contratada para realizar a segurança e conservação das edificações.

Algumas manutenções foram finalizadas sendo uma delas a troca de parte da cobertura de um dos galpões do **HGLG São José dos Campos**. Outro imóvel onde também foi necessário realizar a manutenção de cobertura foi no galpão do **HGLG Vinhedo**, sendo que esse assunto ainda segue em andamento. Fez parte de renegociação comercial deste imóvel a execução de adaptações para atendimento à acessibilidade, item que sempre buscamos para garantir a inclusão e o bem-estar dos usuários. No condomínio MM1, ao qual pertence o galpão **Cone G06**, foi aprovado um investimento de melhoria da pavimentação de todo o complexo, substituindo o asfalto por uma solução de piso intertravado que não só melhora a condição técnica do piso para movimentação dos galpões como também reduz os custos de manutenção da pavimentação a longo prazo. Nessa época do ano ocorrem a maior parte das assembleias anuais ordinárias de prestação de conta dos condomínios, sendo elas acompanhadas pelo time técnico que vem analisando os custos e impactos. Além disso, a necessidade de eventual troca de administração predial é constantemente avaliada - item que vindo sendo discutido para os imóveis **Parque Torino**, **HGLG Betim** e **HGLG São José dos Campos**.

Com relação às obras no complexo **HGLG Itupeva**, a terraplenagem da expansão para os galpões **G300** e **G400** será detalhada na seção específica de obras e desenvolvimentos e o **HGLG Itupeva G200** encontra-se em fase pré-operacional de implantação do condomínio.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2023	Dezembro de 2022	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	28.780.623	15.668.344	28.780.623	225.016.499
Rendimentos Mobiliário ¹	5.844.905	2.894.103	5.844.905	78.768.024
Ganhos de Capital Bruto ¹	16.311.727	546.157	16.311.727	137.981.663
IR sobre Ganho de Capital	(83)	-	(83)	(1.878)
Total de Receitas	50.937.172	19.108.604	50.937.172	441.764.308
Despesas Financeiras	(1.580.610)	(2.873.864)	(1.580.610)	(11.765.235)
Despesas Imobiliárias ¹	(404.158)	(402.525)	(404.158)	(5.839.919)
Despesas Operacionais ¹	(2.207.528)	(2.159.872)	(2.207.528)	(30.526.159)
Total de Despesas	(4.192.296)	(2.562.396)	(4.192.296)	(37.946.689)
Resultado¹	46.744.876	16.546.208	46.744.876	403.817.620
Rendimento anunciado ²	25.802.343	51.604.685	25.802.343	378.815.674
Quantidade de Cotas	23.456.675	23.456.675		

Fontes: CSHG.

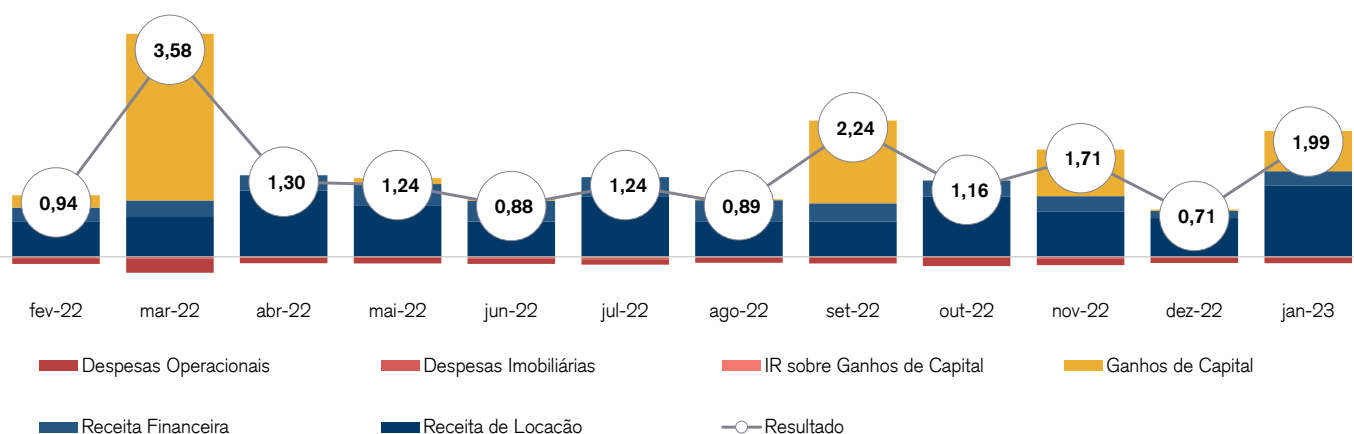
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Rendimento distribuído											
1,10	1,10	1,10	1,10	3,30	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	2,20	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
0,83	3,31	3,50	3,59	0,84	0,98	0,77	1,91	1,97	2,57	1,08	1,97

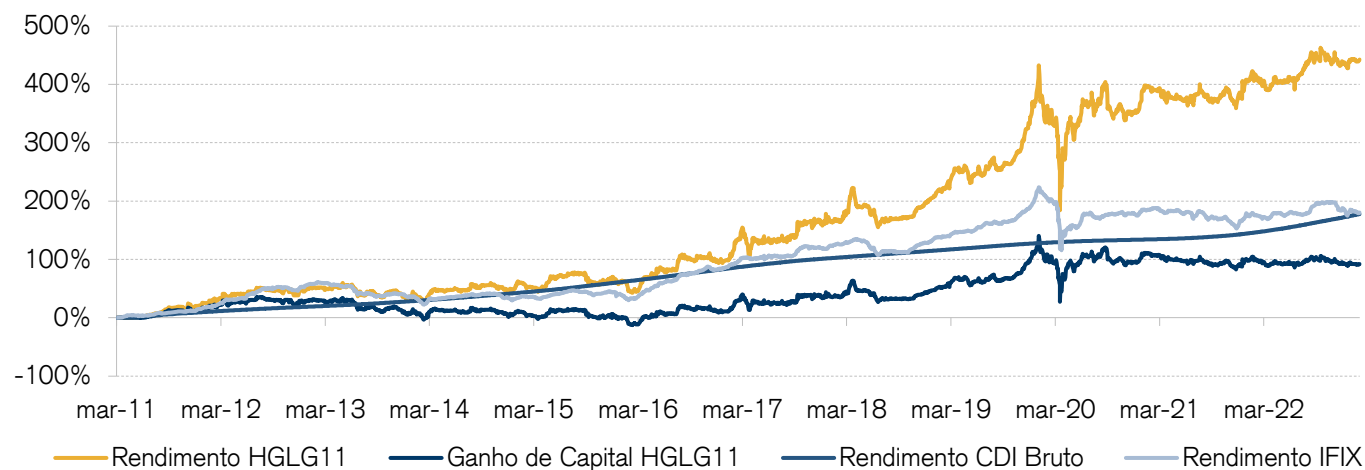


Fontes: CSHG.

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

Rentabilidade

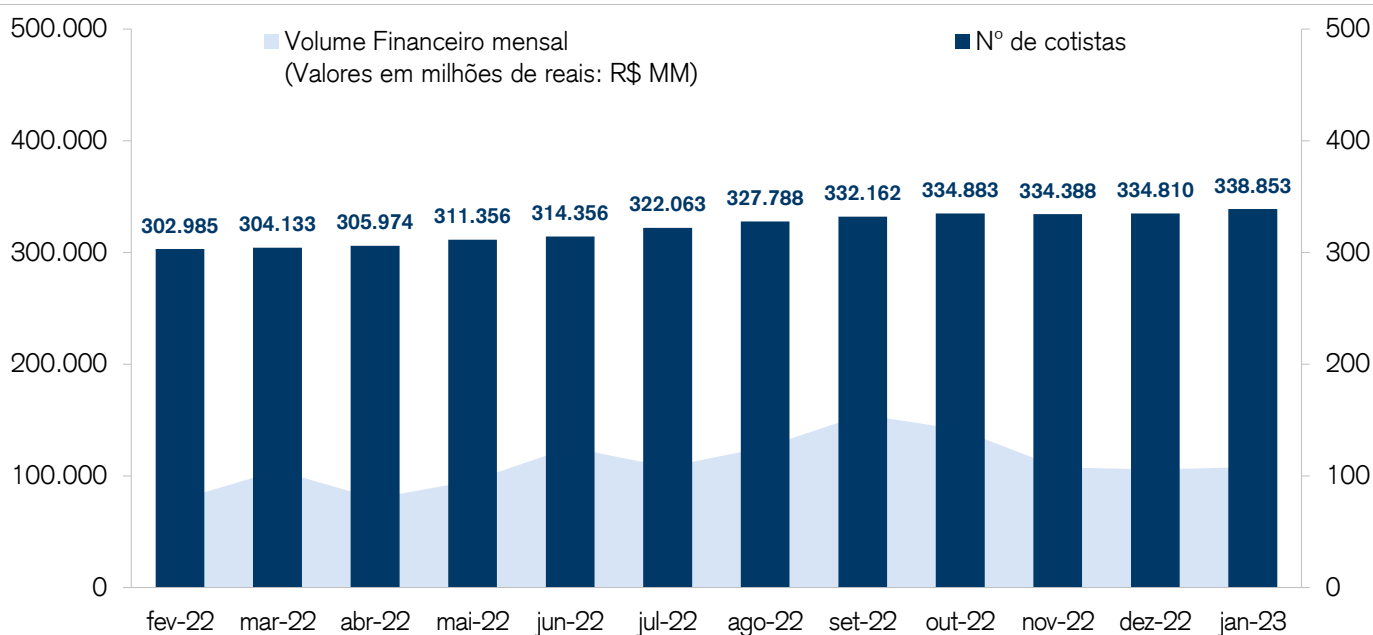
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 ¹	0,0%	0,0%	5,7%	442,6%
IFIX ¹	-1,6%	-1,6%	1,6%	*
CDI Bruto	1,1%	1,1%	12,8%	177,7%



Fontes: 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

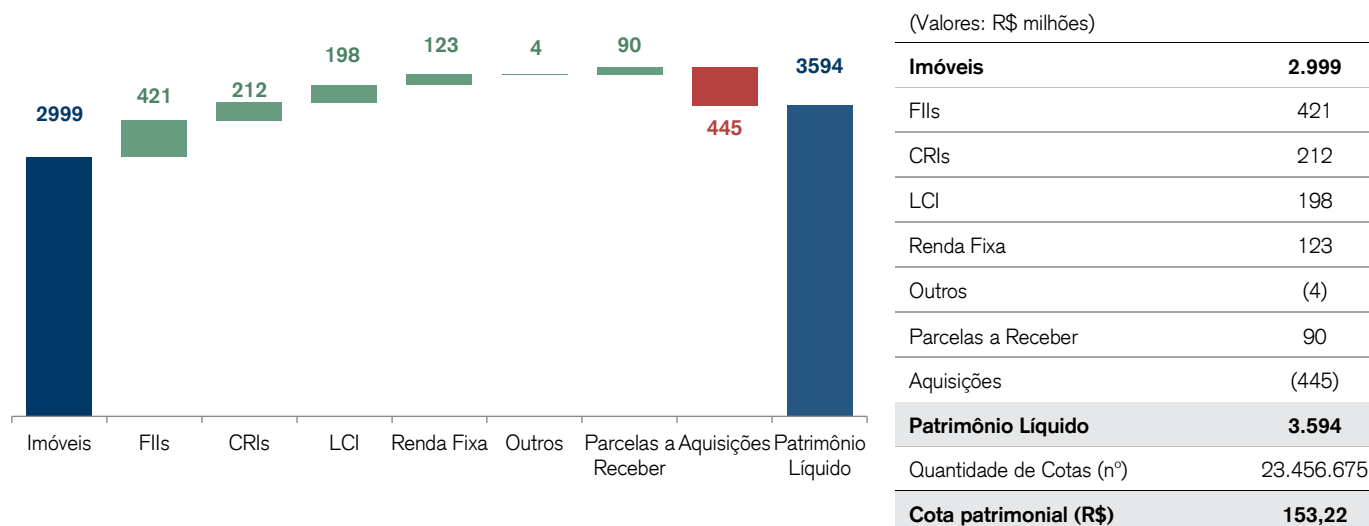
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	107,8	107,8	1.335,3
Giro¹	2,8%	2,8%	35,2%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fontes: Economatica e CSHG.

Carteira

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



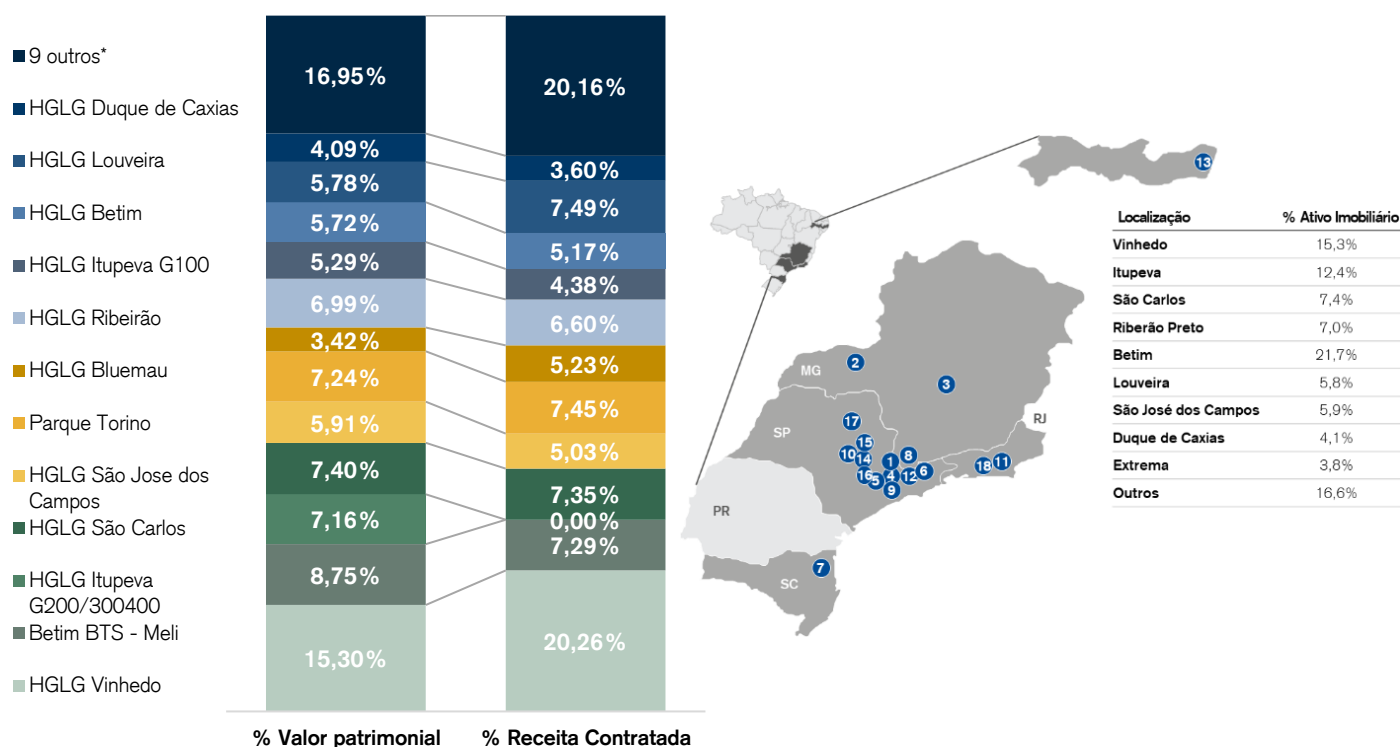
Fonte: CSHG.

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	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.

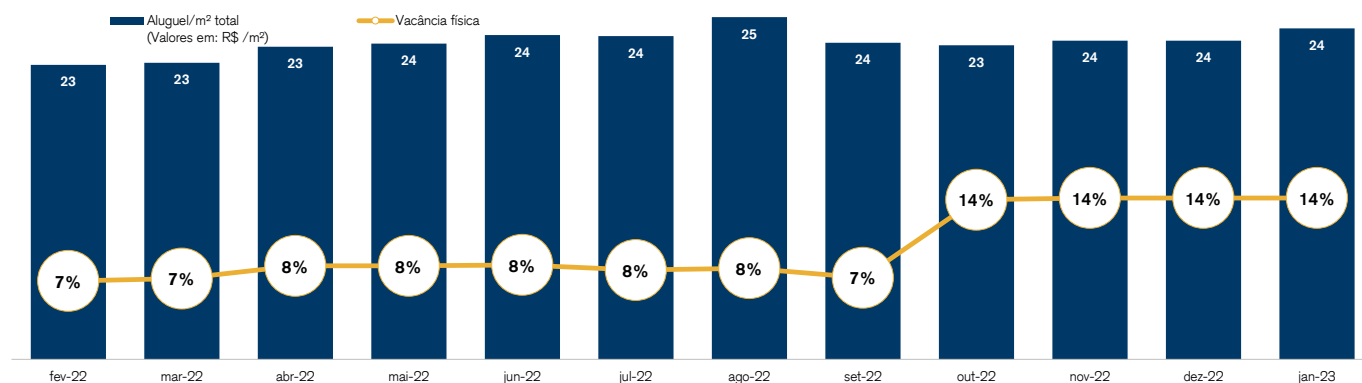
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

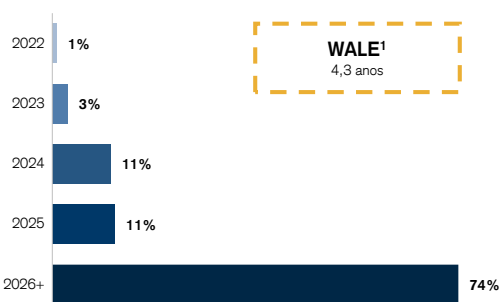
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2022 (Database: 30/11/2022).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



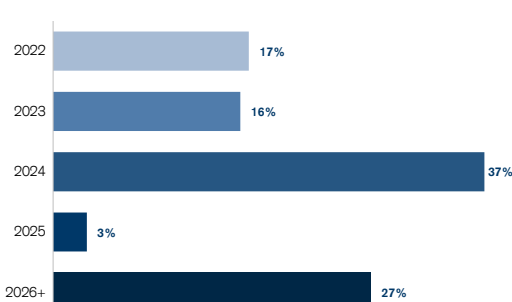
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



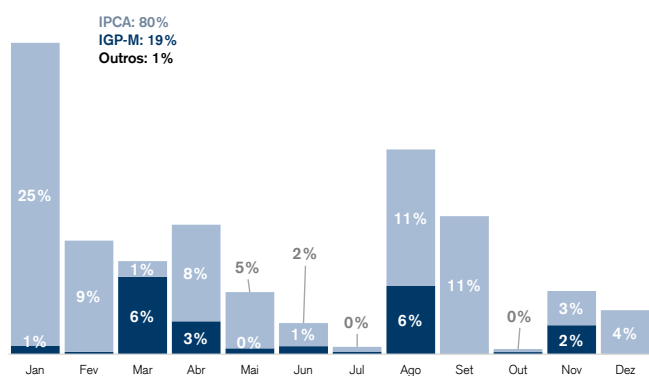
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



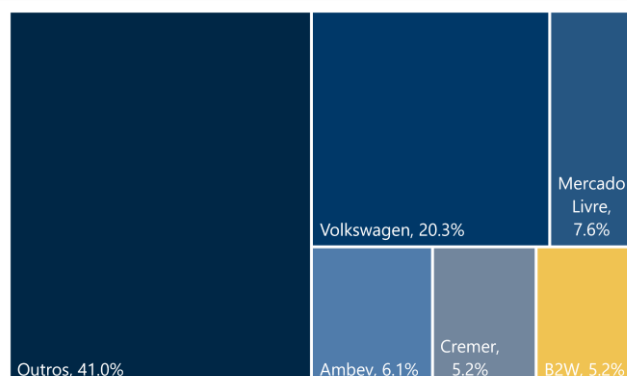
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



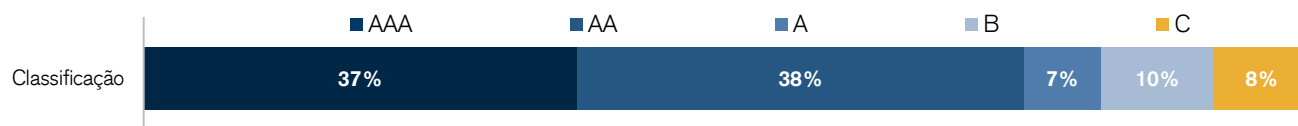
Fonte: CSHG. Total de xx inquilinos

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)

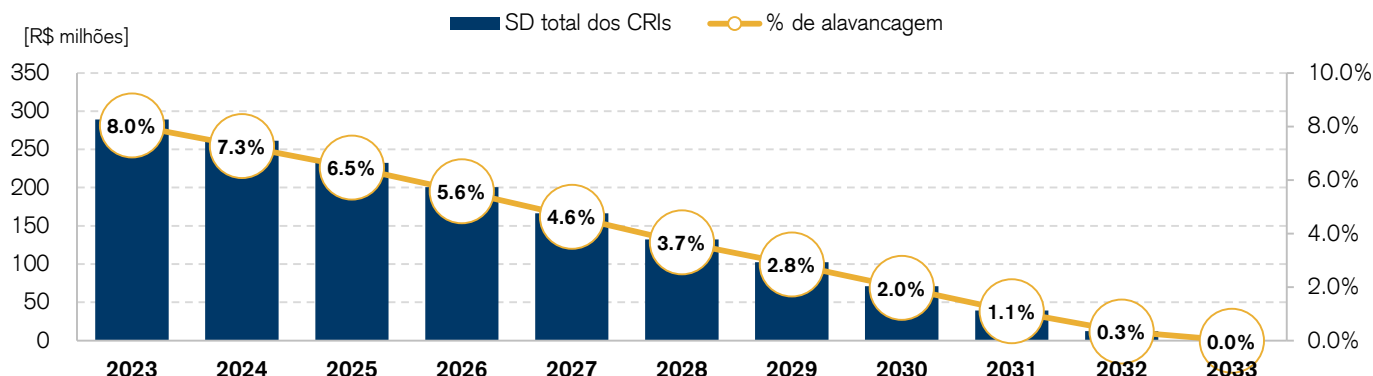


Fonte: CSHG.

Alavancagem

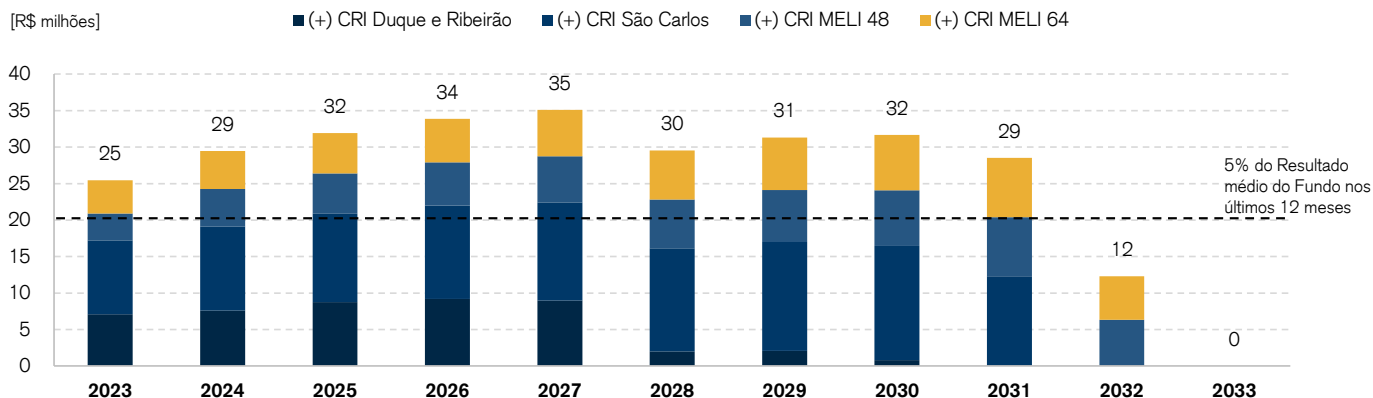
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio	Prazo	Carencias
CRI Duque e Ribeirão	21G0048448	R\$ 46,5 milhões	IPCA	5,00%	jul-21	8,7 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 120 milhões	IPCA	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI Meli 48	22I0150943	R\$ 62,6 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI Meli 64	22I0150269	R\$ 63,2 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	-

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.

Obras e desenvolvimentos

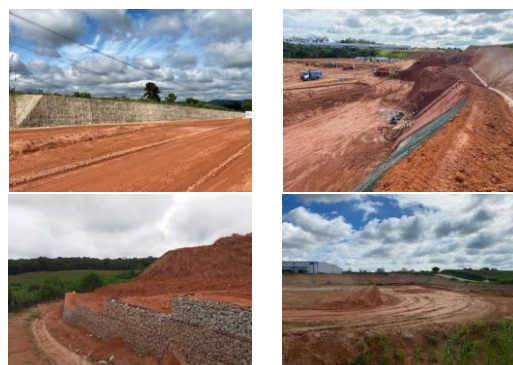
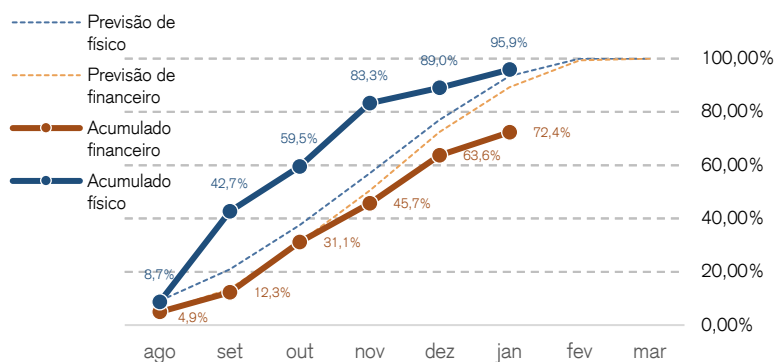
• HGLG Itupeva G300 e G400: Terraplenagem da expansão Fase 02

No mês de janeiro a obra de terraplenagem alcançou o patamar de avanço físico de 95,9% enquanto o avanço financeiro ficou em 72,4%. A expectativa era a finalização da obra entre o final de janeiro e o começo de fevereiro em decorrência do bom andamento nos primeiros meses de execução, contudo, com o grande volume de chuvas ocorrido na região, a finalização foi postergada para a última semana de fevereiro, porém ainda dentro do prazo contratual.

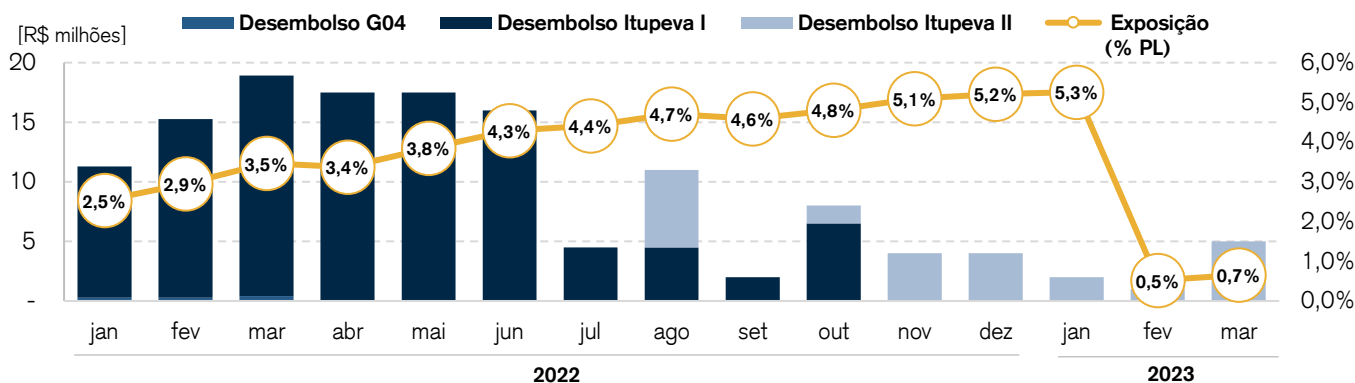
Acompanhamento da terraplenagem de Itupeva - Fase 02

	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	1.99	1.47	4.83	22.79
	Avanço físico mensal	8.7%	34.0%	16.8%	23.8%	5.7%	6.9%	4.1%	0.0%	100%
	Acumulado físico	8.7%	42.7%	59.5%	83.3%	89.0%	95.9%	100.0%	100.0%	
	Avanço financeiro mensal	4.9%	7.4%	18.8%	14.6%	18.0%	8.7%	6.4%	21.2%	100%
	Acumulado financeiro	4.9%	12.3%	31.1%	45.7%	63.6%	72.4%	78.8%	100.0%	
realizado							previsto			

Curva de avanço físico-financeiro



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	174.0	174.0	-	-	174.00
Total investido Itupeva Fase II (R\$ em milhões)	-	-	-	-	-	-	-	6.5	-	1.5	12.0	16.0	18.0	19.0	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%	5.2%	5.3%	0.5%	0.7%	6.0%
	realizado												previsto			

Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
HGLG Itupeva G200/300400	SP	Itupeva	80,978	100%	100.0%	AAA
HGLG Betim	MG	Betim	62,587	100%	0.0%	AAA
Betim BTS - Meli	MG	Betim	95,730	100%	0.0%	AAA
HGLG Rio Claro	SP	Rio Claro	11,492	100%	0.0%	C
HGLG São Carlos	SP	São Carlos	79,642	100%	0.0%	AAA
HGLG Cumbica	SP	Guarulhos	18,276	100%	0.0%	AA
HGLG Blumenau	SC	Blumenau	65,825	100%	0.0%	C
CONE G06	PE	Cabo de Santo Agostinho	15,732	73%	0.0%	AA
HGLG Extrema	MG	Extrema	34,101	100%	0.0%	AA e A
HGLG Campo Grande	RJ	Campo Grande	16,532	100%	0.0%	B
HGLG Louveira	SP	Louveira	55,202	90%	3.7%	AA
HGLG Itupeva G100	SP	Itupeva	58,828	100%	23.6%	AA
Master Labs	SP	São Paulo	14,337	100%	23.1%	B
HGLG Ribeirão	SP	Ribeirão Preto	59,875	100%	0.0%	AA
TechTown	SP	Hortolândia	7,885	100%	44.9%	C
Parque Torino	BH	Betim	66,040	48%	0.8%	AAA
HGLG Vinhedo	SP	Vinhedo	132,353	100%	0.0%	AA
HGLG São Jose dos Campos	SP	São José dos Campos	69,466	100%	37.4%	B
HGLG Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	48,042	100%	26.8%	A
Uberlândia*(vendido)	MG	Uberlândia	18,158	20%	0.0%	AA
HGLG Monte Mor	SP	Monte Mor	24,696	100%	0.0%	AA

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido		Resultado da Matéria	
18/01/2023	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI CUSTÓDIA SOBERANO FICFI	(i)	(i)	(i) Aprovar	(i)	(i) Aprovado
28/12/2022	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI CUSTÓDIA SOBERANO FICFI	(i)	(ii)	(i) Aprovar	(ii)	(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\$ 3.402.682.495,96

fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
3.134,5	3.171,3	3.166,9	3.501,8	3.438,5	3.430,8	3.460,2	3.451,6	3.454,3	3.466,8	3.612,9	3.593,9

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.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
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.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² 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.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.
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 Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, 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. monousuários)..
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 (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) 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	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito 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.

Seção: Alavancagem

Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.

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 e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários 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). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. 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.