

CSHG Logística FII

Março 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 158,05	R\$ 134,31	R\$ 1,9 bilhão	177.963	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
458 mil m ²	5,9 %	-10,3 %	6,8 %	8,3 %

Comentários do time de gestão

Durante o mês de março, foi possível verificar uma grande volatilidade no mercado acionário e na indústria de fundos imobiliários. O aumento no número de casos do novo Coronavírus (Covid-19) e a expectativa quanto ao seu impacto econômico têm gerado um forte sentimento de aversão ao risco, incertezas e instabilidade nos preços dos ativos no mercado secundário. Com isso, divulgamos um Fato Relevante ("FR") no dia 27 de março sobre as principais diretrizes de gestão para esse momento ([link](#)).

Em função deste cenário – e apenas durante este período – organizamos os comentários do time de gestão em três tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado; e **(3)** Resumo de Informações. Adicionalmente, neste mês realizamos a venda do Portfólio de Atibaia, com isso incluímos uma seção específica para este item.

Ressaltamos ainda, que a convocação para a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária foi realizada em 24 de março de 2020 e será realizada em 23 de abril de 2020 (convocação disponível neste [link](#)). Incentivamos que os cotistas participem de forma não presencial, com voto por procuração ou eletrônico, os quais podem ser obtidos pelo e-mail list.imobiliario@cshg.com.br.

1. Resultados e Rendimentos

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 Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)

No mês o fundo teve um resultado de R\$ 8,7 milhões e um acumulado no ano de R\$ 33,7 milhões. Até o momento o Fundo não sofreu nenhum impacto.

Como comentado no FR, a política de distribuição de rendimentos, que costuma ser baseada em poucas alterações durante cada semestre, esta foi alterada neste período de maior instabilidade para refletir em cada mês os possíveis impactos decorrentes da operação do Fundo. Importante ressaltar que não existe previsão de suspensão do pagamento mensal de rendimentos.

Com isso, mensalmente analisaremos o resultado do fundo, incluindo todos potenciais impactos na certa e visando uma distribuição próxima a 100% dos resultados auferidos no semestre. Acreditamos que, na maior parte do tempo, devemos manter a distribuição de rendimentos próxima ao limite mínimo obrigatório (95%), no entanto, nos momentos de maior pressão de caixa, acreditamos que devemos aumentar a distribuição para 100%, e preservando as reservas de lucros acumulados apenas para eventos não previstos. A intenção desta alteração é demonstrar ao mercado, de forma transparente, o atual patamar de geração de resultado.

Nesta lógica, no mês de março, mantivemos a distribuição em R\$ 0,78 por cota dado que não houve a conclusão de nenhum impacto.

2. Carteira e Mercado

O setor logístico e industrial não deve ser o primeiro a ser afetado, no entanto, conforme a pandemia perdurar, o efeito cascata deve chegar ao setor e, em alguma medida, diminuir a circulação de mercadorias, estoques e utilização da capacidade instalada das indústrias.

O time de gestão, a princípio, não adotará nenhuma política padrão para negociar condições dos contratos de locação, sendo que analisaremos eventuais demandas caso a caso. Estamos em contato com nossos locatários para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente naqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela pandemia. Para alguns casos, é possível que seja necessário conceder um prazo adicional para o pagamento de alugueis, de forma a manter o nível de ocupação, a saúde financeira dos locatários e reforçar as relações de longo prazo.

É importante ressaltar ainda, que todo relacionamento com locatários é realizado pelo time de gestão diretamente, sem terceiros, o que acreditamos ser essencial para identificação do cenário de cada locatário e manutenção da ocupação no longo prazo.

Ao final de março, o Fundo não possuía aluguéis diferidos ou acordos de diferimento firmados, sendo que a partir do mês de abril divulgaremos detalhes sobre eventuais acordos e status das conversas com os locatários.

Apesar da aprovação da 6ª Emissão de Cotas do Fundo em AGE, O time de gestão apenas seguirá em frente quando o mercado estiver menos volátil e o pipeline de novos negócios esteja em estágio avançado de negociação. continuamos convictos de que o ciclo imobiliário é favorável para novas aquisições.

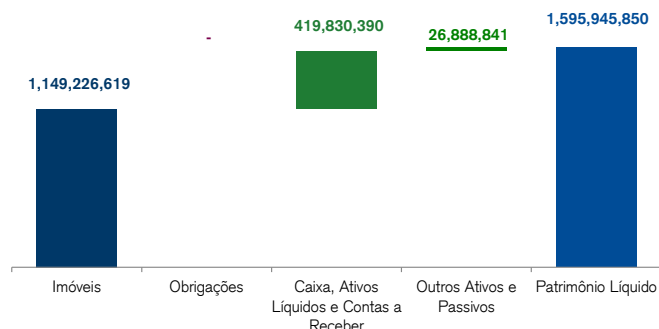
3. Resumo de Informações

Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos aqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada.

Locatário	Setor	% da receita de locação contratada
Volkswagen	Automobilístico	34,3%
Lojas Americanas	Varejo	17,3%
Cremer	Têxtil Farmacêutico	10,9%
Ericsson	Tecnologia	8,6%
Tetra Pak	Embalagens	7,8%
Gerdau	Aço	5,6%
FedEx	Logístico	5,4%

Abaixo apresentamos os valores atualizados da Composição da Cota Patrimonial e Tabela de Sensibilidade de Atribuição de Valor aos Imóveis pelo Valor de Mercado, os quais foram apresentados inicialmente no FR.

Composição da Cota Patrimonial



(Valores em reais: R\$)

Valor na carteira

Imóveis	1.149.226.619
Obrigações	-
Caixa, Ativos Líquidos e Contas a Receber*	419.830.390
Outros Ativos e Passivos	26.888.841
Patrimônio Líquido	1.595.945.850
Quantidade de cotas	11.882.212
Cota patrimonial	134,31

Fonte: CSHG * Descontados das provisões de taxa de administração e distribuição de rendimentos.

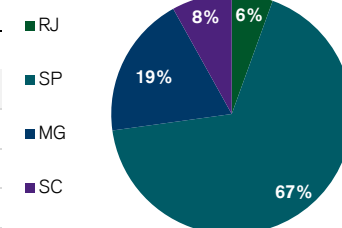
O fundo hoje não possui nenhuma obrigação de pagamento relevante em sua carteira. No entanto, no dia 28 de fevereiro de 2020, o fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de três galpões no município de Extrema, estado de Minas Gerais, pelo preço de aproximadamente R\$ 89 milhões. A conclusão da compra ocorrerá somente após superadas determinadas condições precedentes do negócio, conforme informado em Fato Relevante ([link](#)). Além disso, o fundo possui aproximadamente R\$ 165 milhões em fundos de renda fixa, títulos públicos e letras de crédito imobiliária, R\$ 197 milhões em fundos de investimento imobiliário, R\$ 26 milhões em certificado de recebíveis imobiliários, e R\$ 18 milhões a receber pela venda do imóvel Air Liquide em Campinas-SP e até R\$ 13 milhões a receber da venda dos imóveis localizados em Atibaia/SP mencionada nesse relatório.

Sensibilidade - Atribuição de Valor aos Imóveis pelo Valor de Mercado

Cota Mercado (R\$)	94.02	120.88	134.31	147.75	174.61	201.47
% cota patrimonial	-30%	-10%	0%	10%	30%	50%
(Valores em: R\$ mil por m²)						
HGLG (portfolio inteiro)	1.5	2.2	2.5	2.9	3.6	4.3
RJ	2.2	3.3	3.8	4.4	5.4	6.5
MG	1.6	2.3	2.7	3.1	3.8	4.6
SP	1.4	2.1	2.5	2.8	3.5	4.2
SC	0.8	1.2	1.4	1.6	2.0	2.4

Fonte: CSHG.

(% patrimonial dos ativos)



Lista de ativos

RJ	Gerdau Rio de Janeiro
MG	Lojas Americanas Uberlândia,
SP	Master Offices, Centro Empresarial Atibaia, Brascabos Rio Claro, TechTown, Tetra Pak Monte Mor, FedEx Guarulhos, Condomínio SJC, Volkswagen Vinhedo,
SC	Cremer Blumenau

Nesta classificação, há alguns valores que elevam a média de valores de metro quadrado de área locável, como são os casos dos ativos Gerdau em Campo Grande – RJ, Tetra Pak em Monte Mor-SP e Condomínio SJC em São José dos Campos-SP que possuem terrenos com potencial construtivo adicional, bem como os ativos Tech Town em Hortolândia-SP e Master Offices São Paulo-SP que possuem características específicas que fogem do padrão de custo dos galpões logísticos que compõe o portfólio.

Engenharia

Para a manutenção e melhoria das características técnicas dos ativos, a equipe de engenharia deu continuidade às ações de estudo e contratações das obras necessárias já programadas:

- No galpão **Volkswagen Vinhedo**, a equipe de engenharia fez a contratação da empresa para a realização de uma manutenção corretiva no sistema de cobertura metálica do galpão. O serviço iniciou no dia 5 de fevereiro com previsão para término em meados de abril.

4. Venda | Ed. Os Lusíadas, Ed. Onix e Ed. Albatroz

Conforme Fato Relevante publicado no dia 26 de março de 2020 (link), houve a assinatura da escritura de venda dos ativos:

- O galpão denominado **Ed. Os Lusíadas** - condomínio Barão de Mauá, localizado na Rodovia Dom Pedro I, Km 87, em Atibaia – SP, equivalente a 100% da posição do Fundo. O galpão **Ed. Os Lusíadas** foi adquirido no dia 26 de abril de 2012 e está 100% locado para a empresa Intercos do Brasil o qual sempre ocupou o galpão. No fechamento anterior, o **Ed. Os Lusíadas** representava 1,3% da área locável do Fundo;
- Os módulos 9, 10 e 11 do **Ed. Onix** - condomínio Centro Empresarial Atibaia, localizado na Avenida Tégula, 888, em Atibaia – SP, equivalente a 64% da posição do Fundo no condomínio. Os módulos do edifício Onix foram adquiridos no dia 17 de fevereiro de 2011 e estão 100% locados para as empresas Constanta e Open. No fechamento de fevereiro de 2020, o Onix representava 0,9% da área locável do Fundo;
- O galpão denominado **Ed. Albatroz** - condomínio Gaia Ar, localizado na Rod. Dom Pedro I, Km 90, em Jarinu – SP, equivalente a 100% da posição do Fundo. O galpão **Ed. Albatroz** foi adquirido no dia 26 de dezembro de 2012 e está atualmente 100% locado para a empresa Natural One. O ativo esteve vago desde sua aquisição e, só em 2018, houve o processo de built to suit para atual locatária. No fechamento de fevereiro de 2020, o Albatroz representava 4,1% da área locável do Fundo.

Tese de desinvestimento

A tese de desinvestimento desses ativos de Atibaia vem em linha com a última venda do fundo do imóvel **Air Liquide – Campinas**. Com a 4ª e 5ª Emissão do Fundo, a representatividade dos ativos na carteira passou a ser pouco relevante, quando individualmente considerados, e os esforços despendidos para a prospecção de oportunidades impactaria marginalmente o resultado do Fundo. Dessa forma, a tese de desinvestimento dos imóveis foi sustentada pelos seguintes aspectos:

- Relevância: Dado o crescimento do Fundo nos últimos dois anos, a representatividade dos ativos dentro da carteira passou a ser pequena, de forma que os esforços da gestão para prospectar novos inquilinos e oportunidades, objetivando aumentar a capacidade de geração de resultado, teriam pouco impacto na renda distribuída aos cotistas.
- Rentabilidade, Carteira e outras oportunidades: Além da análise sempre focada na localização, qualidade intrínseca de cada ativo, dos inquilinos e contratos vigentes, na rentabilidade ou potencial rentabilidade, a gestão tem focado em imóveis que tenham maior representatividade dentro da carteira e, neste momento, que tenham potencial para geração de mais valor para os cotistas, seja por meio de revisionais de aluguel, expansões/novas desenvolvimentos ou novas ocupações/redução de vacância.

Aliado aos fatores acima, a venda destes ativos foi feita para o fundo XP Industrial FII (“XPIN”) o qual possui 33 módulos nos condomínios empresariais Barão de Mauá, CEA e Gaia onde estão também localizado os imóveis **Ed. Os Lusíadas, Ed. Onix/Safira e Ed. Albatroz**, respectivamente. Acreditamos que essa venda foi feita para um fundo que possui maior foco na região de Atibaia e que os ativos vendidos possuem maior relevância e sinergia com sua carteira. Dessa forma, aliado a posição de R\$ 58,6 milhões que o Fundo tem no XPIN, o time de gestão pretende captar eventuais ganhos adicionais via mercado secundário, aproveitando-se da sinergia e eventual multiplicação de valor que tais imóveis podem ter dentro da carteira do XPIN.

Dessa forma, o Fundo diminuiu sua participação em Atibaia para somente o **Ed. Safira**, objeto da opção de venda mencionada abaixo, e a participação indireta detida via cotas do XPIN de R\$ 58,6 milhões, ou seja, 73% do valor de venda potencial. Com isso, trocamos uma posição ilíquida de maior risco ao portfólio, por sua atuação mais industrial e região mais complexa em termos logísticos, por uma posição em cotas de um FII líquido com gestão especializada na região e restante em caixa, que neste momento de mercado, acreditamos diminuir nosso risco relativo no portfólio como um todo.

Aspectos financeiros

Até a presente data, o investimento total nos imóveis, considerando custos de aquisição e benfeitorias, foi de R\$ 73.239.321,80 equivalendo a R\$ 2.378,63/m².

O valor de venda potencial real a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do **Ed. Os Lusíadas, Ed. Onix e Ed. Albatroz** é de até R\$ 80.042.349,31, equivalente a R\$ 2.599,57/m², se considerados todos os valores a receber como parcelas ou a título de *earnout* no negócio. A operação possui as seguintes condições de pagamento:

- i. Parcela à vista: R\$ 61.373.164,62 contra a outorga da escritura. Com o recebimento do valor, o Fundo apurou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.701.433,14, equivalente a aproximadamente R\$ 0,14/cota;
- ii. Parcela a prazo: R\$ 13.954.446,00 a ser recebido conforme cessem os descontos progressivos concedidos ao locatário Natural One, previstos para agosto de 2020 e agosto de 2022, acrescido da correção que venha a incidir sobre o valor atual de locação e os aluguéis sem desconto. Caso o imóvel seja desocupado até os vencimentos, tal valor será adiantado pelo vendedor na medida em que o locatário quite a multa rescisória. Com o pagamento desta parcela, o Fundo apurará um lucro em regime de caixa de R\$ 386.855,67, equivalente a aproximadamente R\$ 0,03/cota;
- iii. Earnout (Complemento de Preço Variável): até R\$ 4.714.738,70 a ser recebido como lucro extra conforme o locatário Constanta continue ocupando os módulos e cessem os descontos progressivos concedidos no contrato de locação, previstos para julho, agosto e novembro de 2020, fevereiro e novembro de 2021, e janeiro de 2022, acrescido da correção que venha a incidir sobre o valor atual de locação e os aluguéis sem desconto. Caso o imóvel seja desocupado até os vencimentos, será pago pelo vendedor o valor equivalente ao cap rate de 9,2% sobre o aluguel que venha a ser cobrado de um novo locatário. O valor total a ser recebido como Earnout será apurado integralmente como lucro em regime de caixa.

Com o recebimento de todas as parcelas previstas, a operação poderá gerar um lucro em regime de caixa de até R\$ 6.803.027,51, equivalente a aproximadamente R\$ 0,57/cota, sem considerar em tal estimativa a opção venda dos módulos do **Ed. Safira**, mencionada abaixo, que poderá ser exercida pelo Fundo no futuro.

O preço do **Ed. Os Lusíadas, Ed. Onix e Ed. Albatroz**, considerados em conjunto, é 9,3% superior ao valor investido e 12,9% superior ao valor contábil desses Imóveis, com base no laudo de avaliação de dezembro de 2019. A taxa interna de retorno anualizada da operação, considerando em conjunto os fluxos financeiros desde o investimento no **Ed. Os Lusíadas, Ed. Onix e Ed. Albatroz** bem como todas as receitas previstas, será de aproximadamente 7,6%.

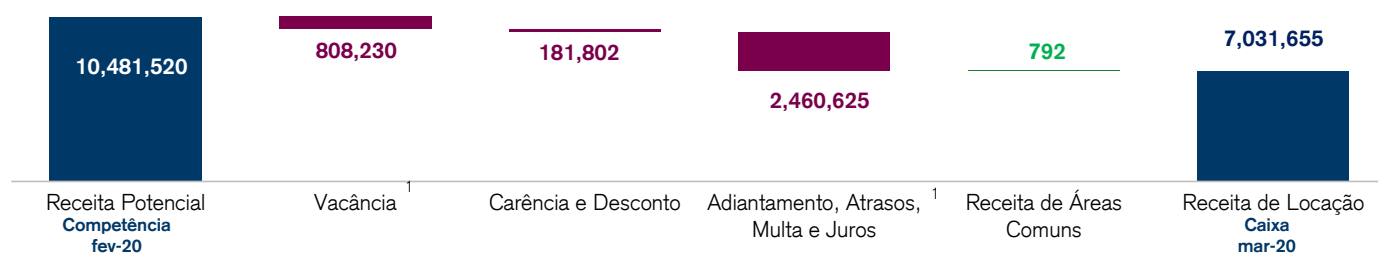
Além da venda dos imóveis listados acima, foi objeto do negócio, entre outras condições, a opção de venda dos módulos 12, 13 e 14 do **Ed. Safira** – condomínio Centro Empresarial Atibaia, que junto aos demais representam 100% do portfólio detido pelo Fundo na região de Atibaia/SP. No fechamento de fevereiro de 2020, o **Ed. Safira** representava 1,6% da área locável do Fundo. A opção de venda poderá ser exercida pelo Fundo dentro do prazo de 24 meses a contar do dia 26 de março de 2020, caso tais módulos sejam locados de acordo com determinados parâmetros negociados com o comprador.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2020	Fevereiro de 2020	2020	12 Meses*
Receita de Locação ¹	7.031.655	5.565.964	31.475.341	85.770.881
Rendimentos Mobiliários ¹	1.389.919	1.532.488	4.426.628	31.721.100
Ganhos de Capital Bruto ¹	1.863.385	178.105	2.486.771	3.120.521
IR sobre Ganho de Capital	(35.522)	(54.365)	(121.297)	(158.190)
Total de Receitas	10.249.437	7.222.192	38.267.443	120.454.321
Despesas Imobiliárias ¹	(415.837)	(228.104)	(844.857)	(2.500.004)
Despesas Operacionais ¹	(1.103.890)	(1.318.593)	(3.712.848)	(12.632.165)
Total de Despesas	(1.519.727)	(1.546.696)	(4.557.706)	(15.132.169)
Resultado¹	8.729.710	5.675.495	33.709.737	105.322.143
Rendimento anunciado	9.268.125	9.268.125	27.804.376	97.432.556

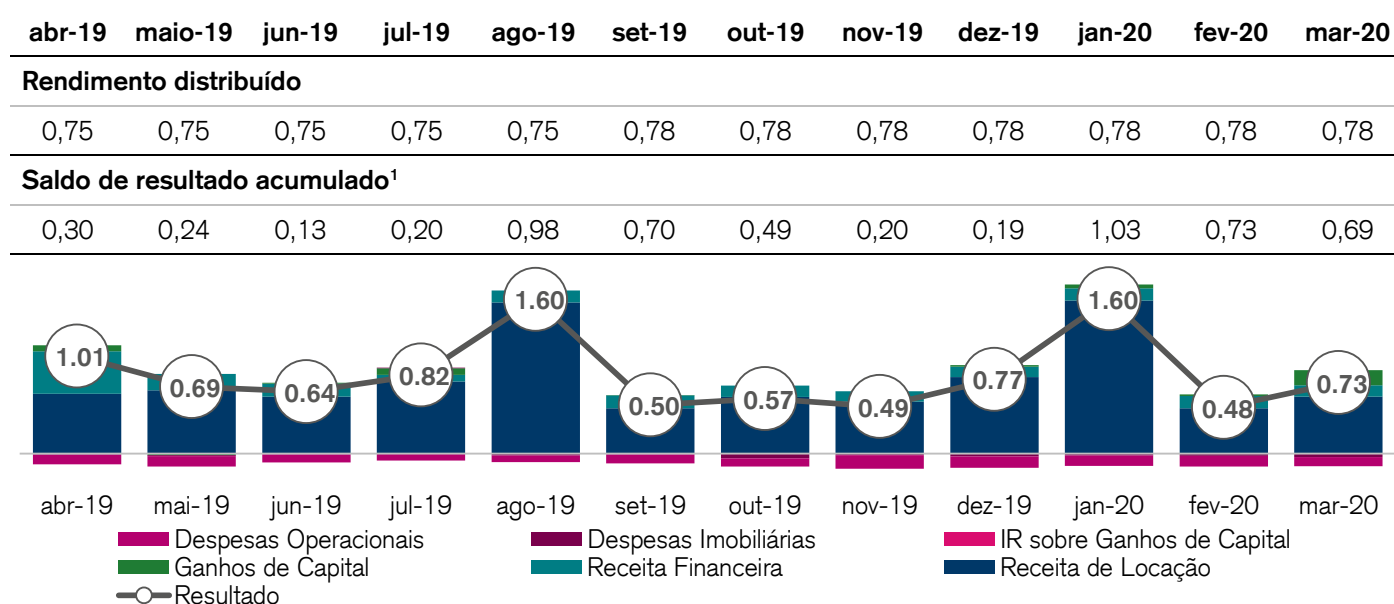
Fontes: CSHG * As receita de SPEs advindas das receitas de aluguel dos ativos Volkswagen Vinhedo e Condomínio SJC foram reclassificadas para Rendimentos Mobiliários, porém não impactaram o Resultado do Fundo.

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



Fontes: CSHG

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

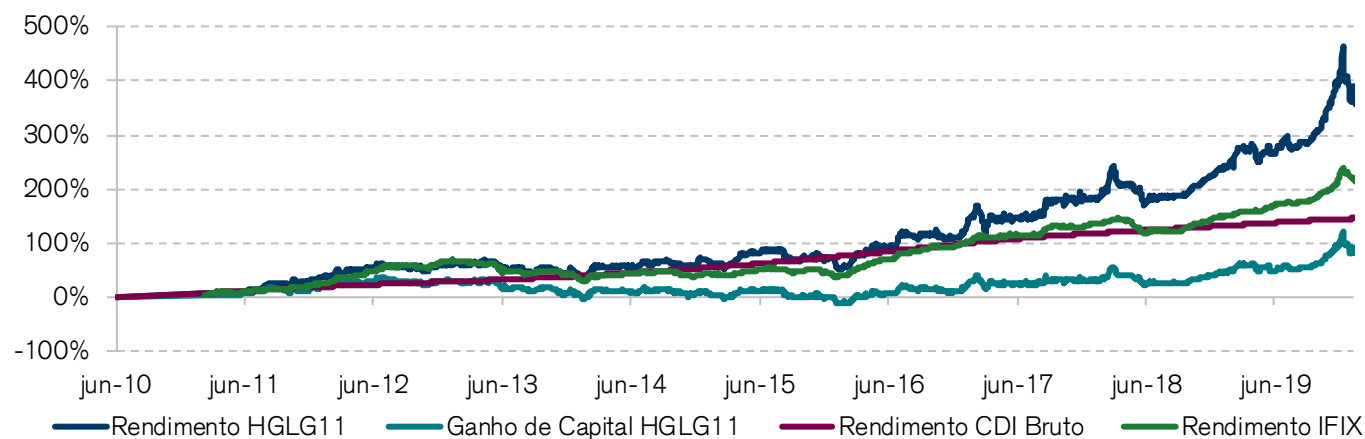


Fontes: CSHG.

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 Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)

Rentabilidade

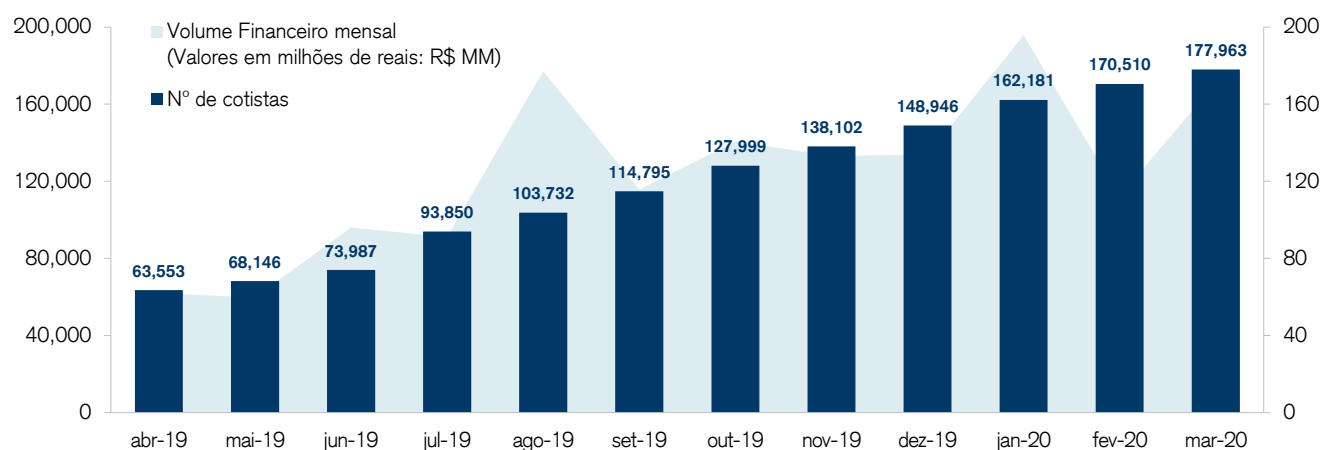
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11¹	-10,3 %	-22,4 %	7,3%	306,9%
IFIX	-15,8 %	-22,0 %	0,5%	*
CDI Bruto	0,3 %	1,0 %	5,4%	146,8%



Fontes: Quantum Axis. * Não havia começado o índice quando o Fundo foi constituído.

Liquidez

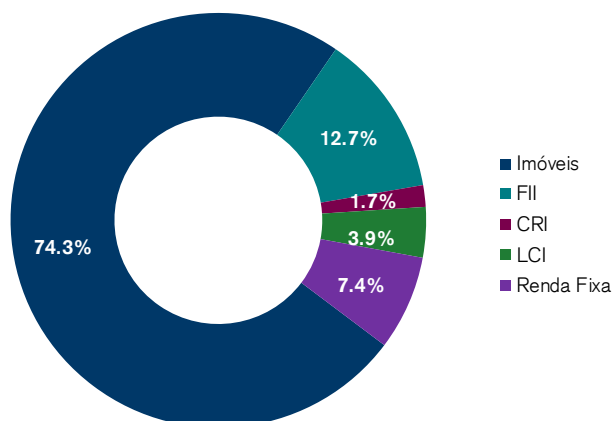
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	171,1	479,0	1.487,9
Giro	9,5%	22,9%	82,0%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

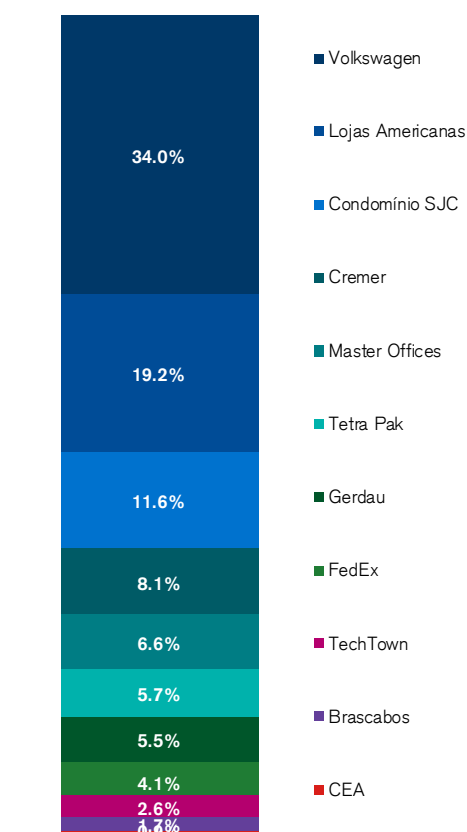
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



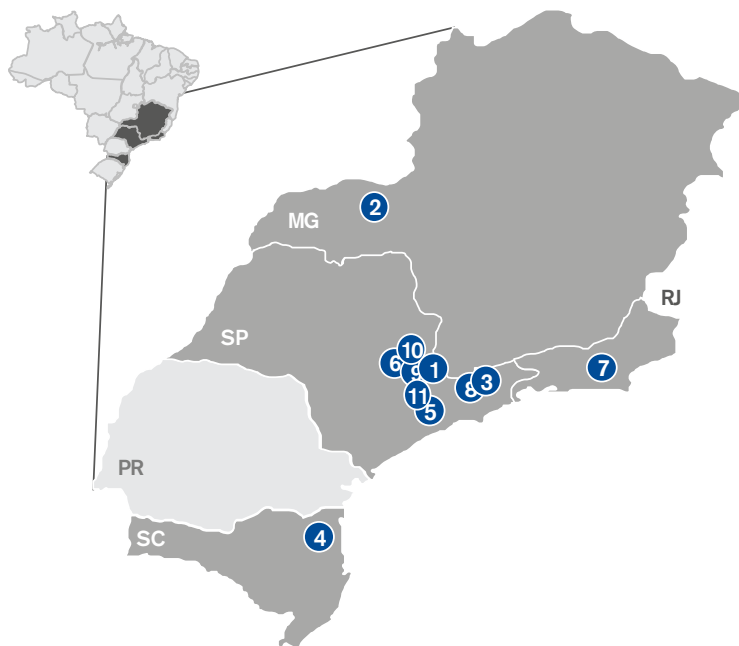
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Vinhedo	34.0%
2	Uberlândia	19.2%
3	São José dos Campos	11.6%
4	Blumenau	8.1%
5	Santo Amaro	6.6%
6	Monte Mor	5.7%
7	Campo Grande	5.5%
8	Guarulhos	4.1%
9	Hortolândia	2.6%
10	Rio Claro	1.7%
11	Atibaia	0.9%

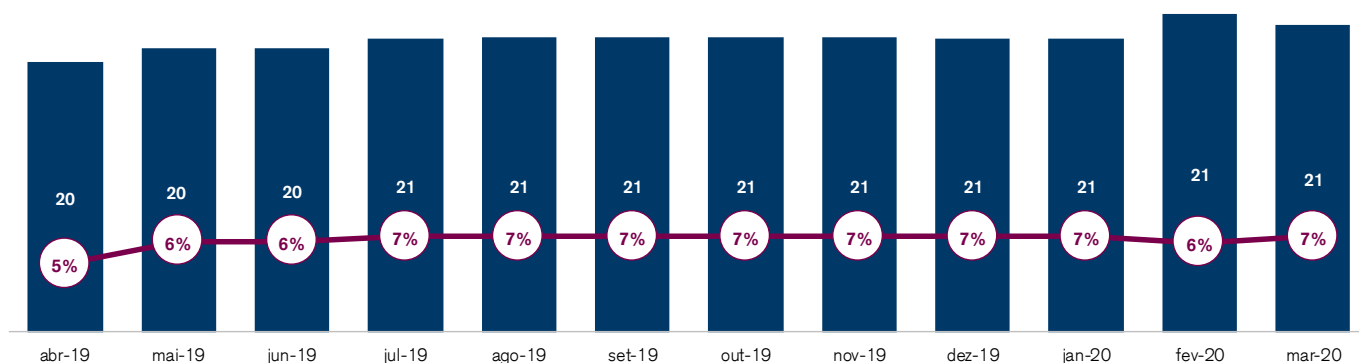
Fontes: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²

■ Aluguel/m² total
(Valores em: R\$ /m²)

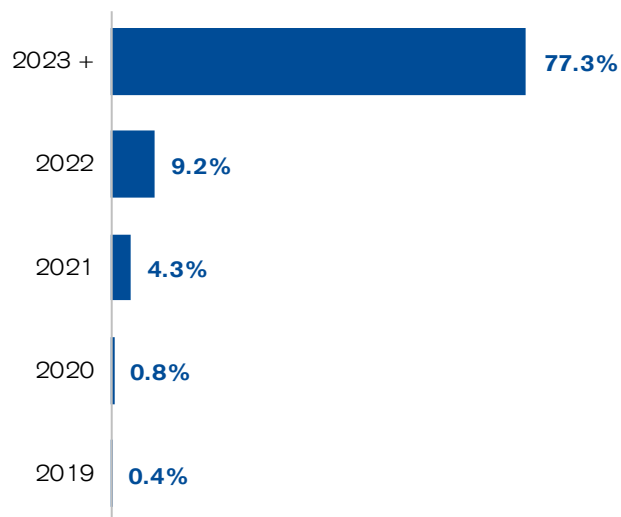
○ Vacância física



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

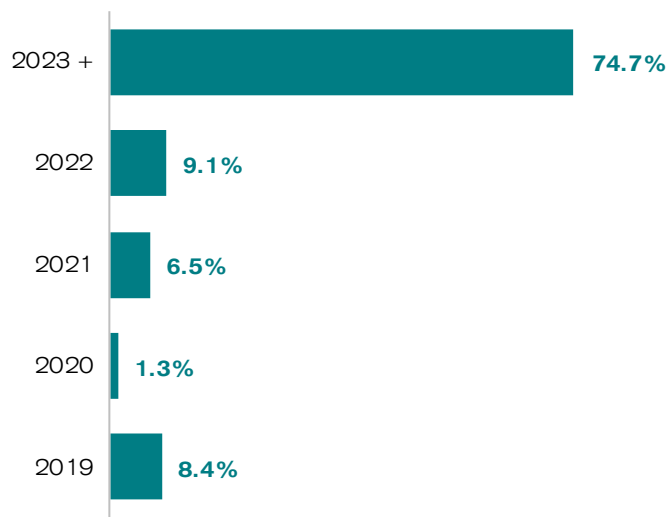
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Imóveis



Cremer Blumenau

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC.

ABL: _____ 65.825 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 9 m
Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro - SP.

ABL: _____ 14.359 m²
Locado: _____ 77%
Nº de locatários: _____ 12
Pé- direito: _____ 4 m



Lojas Americanas Uberlândia

BR-497, Km 1480
Uberlândia - MG.

ABL: _____ 89.187 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 9 a 12 m
Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²



Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia

Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP.

ABL: _____ 7.747 m²
Locado: _____ 0,0%
Nº de locatários: _____ 0
Pé- direito: _____ 9 a 11 m
Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Brascabos Rio Claro

Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro - SP.

ABL: _____ 11.492 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 9 a 11 m
Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP.

ABL: _____ 7.885 m²
Locado: _____ 33,33%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 4 m

Imóveis



Tetra Pak Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701
Monte Mor - SP.

ABL: _____ 24.696 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 11 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²



Gerdau Rio de Janeiro

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande-RJ.

ABL: _____ 16.532 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 12 a 13 m

Capacidade do piso: _____ 7 ton./m²



FedEx Guarulhos

Rua Antônio Utrilla, 1062.
Guarulhos - SP

ABL: _____ 18.276 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 10 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²



Condomínio SJC

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

ABL: _____ 69.466 m²

Locado: _____ 79%

Nº de locatários: _____ 9

Pé- direito: _____ 7,5 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/n,
Bairro Industrial Benedito Storani,
Vinhedo - SP

ABL: _____ 132.353 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 10 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
17/03/2020	SPVJ11	1	Aprovar	Aprovado
		2	Aprovar	Aprovado
		3	Aprovar	Aprovado
		4	Aprovar	Aprovado
		5	Aprovar	Aprovado
		6	Aprovar	Aprovado

CSHG Logística
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 11.728.688/0001-47



Objetivo 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 último 12 meses:

R\$ 1.372.591.601,86

Quantidade de cotas: 11.882.212 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração

0,6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Administradora

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

Ofertas concluídas

5 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Logística

Código de negociação

HGLG11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<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

CCV	Instrumento Particular de Compra e Venda.
<i>Cap Rate</i>	Jargão em inglês o qual significa a taxa dos alugueis anualizados divididos pelo investimento.

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende alugueis, alugueis 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, lucro ou prejuízos advindos de SPEs e outros rendimentos extraordinários outros ativos mobiliários.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas 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 Potencial	É a soma dos alugueis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É o 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: Liquidez

Volume financeiro mensal	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 negociada 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	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos.

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



Atendimento a clientes

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. 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. 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. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

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 Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Março 2020 (Data-base: 31/03/2020)