

CSHG Logística FII

Novembro 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 167,70	R\$ 147,08	R\$ 3,1 bilhões	259.647	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
691 mil m ²	5,6 %	2,7 %	16,6 %	7,8 % ²

Comentários do time de gestão

O Fundo encerrou o mês de novembro com um resultado por cota de R\$ 0,55 e distribuindo uma renda por cota de R\$ 0,78, o que equivale a 99,2 % do resultado auferido nos meses de julho a novembro. Conforme previsto e informado em relatórios passados, em novembro ocorreu a entrega da obra do **Centro Logístico Cumbica** para a Alfa Logística, o que deu início ao período de locação do contrato firmado anteriormente com esta inquilina, que levaria o Fundo ao seu menor nível de vacância física, de 5,9%, sem considerar as aquisições feitas após o encerramento da 6ª emissão do Fundo. No entanto, no mês de novembro, conforme informado no fato relevante do dia 30 de novembro ([link](#)), foi negociada a saída antecipada do WMB no **Galpão Betim**, que então elevou a vacância física do Fundo para 16,6%, já considerando também a aquisição do **GR Louveira** e **CONE G06** e **G04**. Por outro lado, a rescisão pela WMB vem acompanhada da obrigação de pagamento de uma multa de aproximadamente R\$ 114 milhões, o equivalente a R\$ 6,22 por cota. O pagamento dessa multa não afeta a vacância financeira do Fundo, já que parte da negociação implicará no recebimento pelo Fundo do valor mensal equivalente ao aluguel anteriormente pago pela WMB (mais detalhes no **Item 6** do relatório). Por fim, o Fundo encerrou o mês de novembro com R\$ 0,29 centavos por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos.

Em novembro, houve a aquisição dos ativos: **Galpão GR Louveira, CONE G06 e CONE G04**. Para demonstrar a estratégia e visão sobre os investimentos, o time de gestão preparou a **Tese de Investimento – Aquisição de Galpões GR Louveira** e **Tese de Investimento – Aquisição de Galpões CONE**.

Neste relatório, dividimos os comentários do time de gestão em tópicos: **(1) Resultados e Rendimentos; (2) Carteira e Mercado; (3) Resumo de Informações; (4) Aquisição GR Louveira; (5) Aquisição CONE G06 e G04; (6) Rescisão do Galpão Betim.**

1. Resultados e Rendimentos

Em relação ao fluxo de aluguéis, 100% dos aluguéis cobrados foram recebidos pelo Fundo. Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 12,5 milhões (R\$ 0,68 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 10,2 milhões (R\$ 0,55 por cota). Vale destacar que caixa novembro foi o primeiro mês em que houve o retorno positivo dos diferimentos negociados durante o primeiro semestre de 2020, em razão da pandemia da Covid-19. É importante ressaltar que a geração de receita do Fundo é impactada pela sazonalidade do aluguel do ativo **Volkswagen Vinhedo**, que é pago trimestralmente.

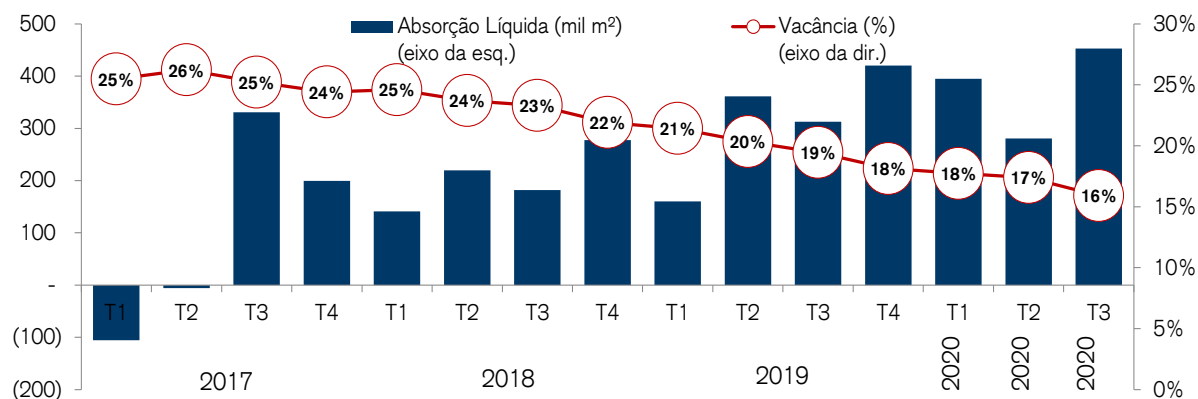
Com isso, o time de gestão manteve o patamar de distribuição de rendimentos em R\$ 0,78 por cota. Importante ressaltar que qualquer correção de distribuição poderá vir em dezembro, caso seja necessário algum ajuste para o Fundo atingir os 95%.

2. Carteira e Mercado

Conforme Fato Relevante divulgado em 8 de dezembro de 2020 ([link](#)), os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor de 4,23% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis. Esse aumento no valor patrimonial dos imóveis causa um impacto positivo de 1,80% no valor patrimonial na cota do Fundo. Somente a partir do relatório de dezembro, a cota patrimonial representará este impacto.

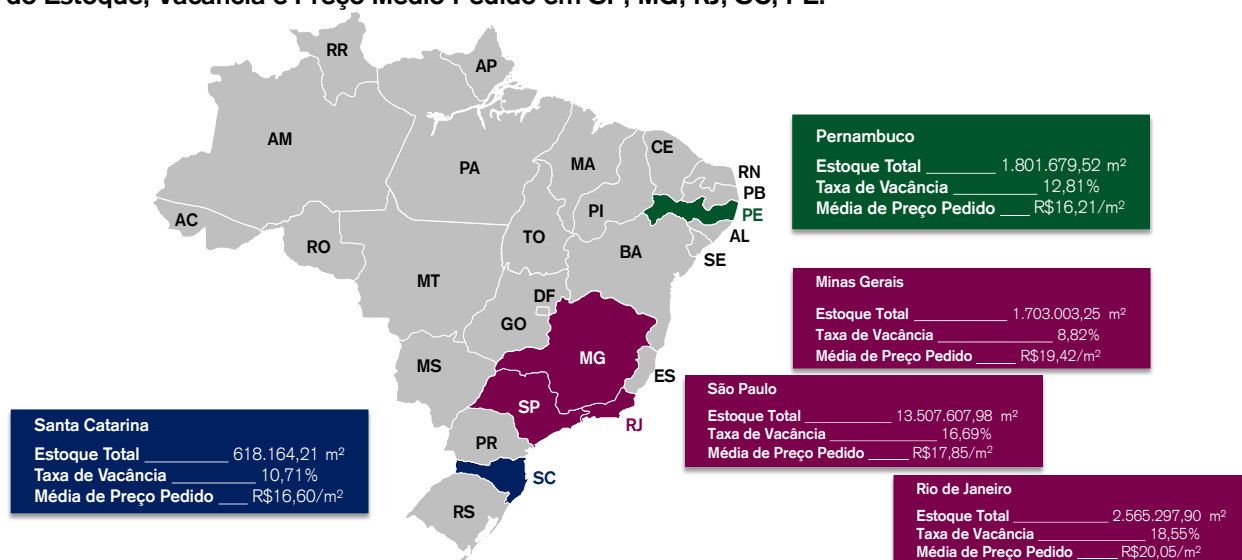
Sobre o mercado de logística focado nas regiões do portfólio do CSHG Logística FII, a taxa de vacância média fechou o terceiro trimestre em 16% frente aos novos 17% de vacância do Fundo. A maior vacância dentre as regiões encontra-se no estado do Rio de Janeiro com 18,6%, enquanto a menor encontra-se no estado de Minas Gerais em 8,8%, o qual está a maior vacância atual.

Gráfico de Absorção Líquida por Vacância em SP, MG, RJ, SC, PE



Fonte: Buildings

Mapa do Estoque, Vacância e Preço Médio Pedido em SP, MG, RJ, SC, PE.



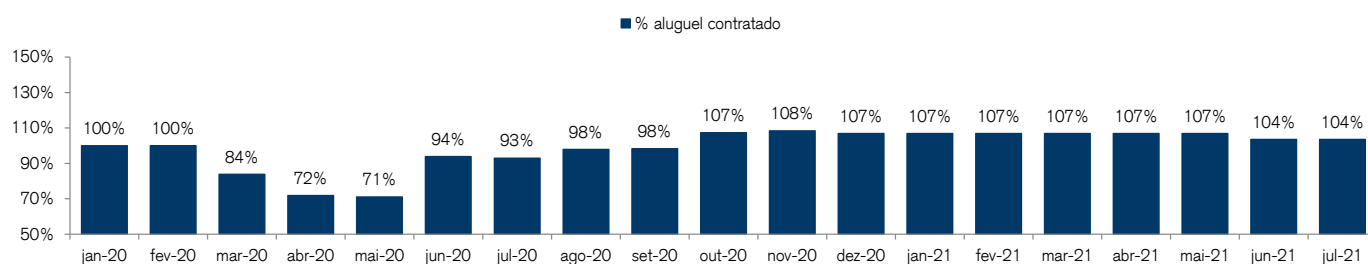
Fonte: Buildings

Neste mês, o time comercial atuou em três frentes:

- Galpão Extrema:** No "CD 2" anteriormente ocupado pela Via Varejo, foi finalizado a assinatura contrato de locação com a Nakata S.A., empresa que já ocupava os outros dois CDs pertencentes ao Fundo em Extrema – MG.
- Centro Logístico Cumbica:** As obras de adaptação da nova inquilina foram encerradas no dia 16 de novembro, culminando na entrega do imóvel para a nova locatária. Assim, o prazo de vigência do contrato de locação passa a ser contado a partir desta data.
- Galpão Betim:** O trabalho de prospecção ativa de novos inquilinos para o galpão foi iniciado tão logo solicitada a rescisão pelo antigo inquilino WMB. O ativo já recebeu duas visitas e uma proposta de locação parcial no mês de novembro. O time de gestão do Fundo está analisando as opções existentes para a gestão comercial do Imóvel, especialmente a viabilidade de modularização do galpão para comportar uma ocupação multi-inquilinos.

Master Offices: A representatividade do ativo na carteira passou a ser pouco relevante, tanto individualmente considerado, quanto aos esforços despendidos para a prospecção de novas oportunidades de locação que impactariam marginalmente o resultado do Fundo. Dessa forma, o time de gestão está estudando a viabilidade de alienação do ativo.

Para exemplificar a curva dos acordos realizados, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do % do aluguel contratado acordado já impactado pelos atuais diferimentos em regime de competência:



Fonte: CSHG, em 30 de novembro de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

3. Resumo de Informações

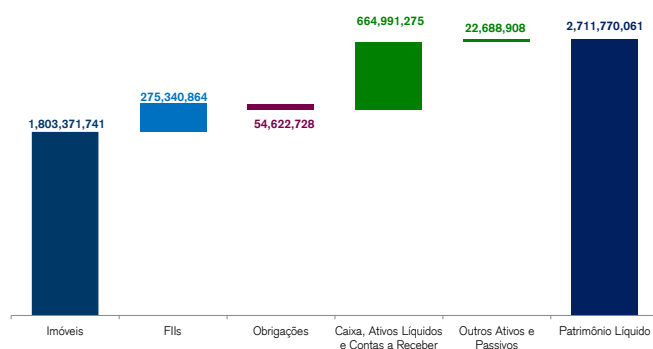
Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos àqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada:

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.¹ Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Novembro 2020 (Data-base: 30/11/2020)

Locatário	Sector	% da receita de locação contratada
Volkswagen	Automobilístico	23,4%
Lojas Americanas	Varejo	12,4%
Cremer	Têxtil Farmacêutico	7,6%
Ambev	Bebidas	5,6%
Tetra Pak	Embalagens	5,6%
Bosch	Automobilístico	4,6%

Abaixo apresentamos os valores atualizados da Composição da Cota Patrimonial e Tabela de Sensibilidade de Atribuição de Valor aos Imóveis pelo Valor de Mercado.

Composição da Cota Patrimonial



(Valores em reais: R\$)

Valor na carteira

Imóveis	1.803.371.741
FIs	275.340.864
Obrigações	(54.622.728)
Caixa, Ativos Líquidos e Contas a Receber*	664.991.275
Outros Ativos e Passivos	22.688.908
Patrimônio Líquido	2.711.770.061
Quantidade de cotas	18.436.967
Cota patrimonial	147,08

Fonte: CSHG * Descontados das provisões de taxa de administração e distribuição de rendimentos. Vale destacar também que em "Caixa, Ativos Líquidos e Contas a Receber" já existe uma provisão para o recebimento da multa rescisória do ativo HGLG Betim.

O Fundo hoje possui R\$ 24,0 milhões em obrigações para finalizar a aquisição dos **Galpões Extrema**, R\$ 9,7 milhões de custos de transação do **Galpão Betim** e **Itupeva** e R\$ 20,8 milhões para finalizar a aquisição dos **Galpões CONE**. Além disso, o Fundo possui aproximadamente R\$ 309,3 milhões em fundos de renda fixa, títulos públicos e letras de crédito imobiliária, R\$ 275,3 milhões em fundos de investimento imobiliário, R\$ 227,4 milhões em certificados de recebíveis imobiliários, até R\$ 10 milhões a receber da venda dos imóveis localizados em Atibaia/SP e R\$ 114 milhões a receber da multa de rescisão do **Galpão Betim**.

Engenharia

Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio, com destaque para dois pontos abaixo:

- (i) **Centro Logístico Cumbica:** – Neste mês, foi entregue ao novo locatário o galpão devidamente reformado, garantindo assim as condições de segurança, estanqueidade e de uso do imóvel. Com as obras realizadas, o piso antigo do galpão foi demolido e construído um completamente novo, de modo que a locatária poderá conduzir a sua operação no local sem obstáculos, visto que o piso anterior estava repleto de irregularidades e fissuras inerentes à sua execução, aspecto que comercialmente prejudicava a entrada de novos ocupantes e aumentava os riscos técnicos da edificação. A decisão de construir um novo piso partiu das avaliações técnicas realizadas referentes ao solo e às condições do piso que existia; com essas avaliações ficou evidente que a simples reforma dos pontos críticos existentes não era uma opção razoável a seguir visto que, além dos custos envolvidos serem altos para os reparos, o resultado não seria satisfatório e o piso continuaria a apresentar problemas e demandaria novas manutenções recorrentemente. Desse modo, a opção pela construção de um novo piso aponta para os benefícios de materiais e estruturas com maior qualidade e maior durabilidade, resolvendo as patologias e prevenido gastos com manutenções que podem ser evitadas. Além do piso, todo o perímetro da edificação passou por intervenção para que os acessos às docas fossem reformados – de acordo com a necessidade da operação do novo locatário que possui uma dinâmica de uso logístico que tem alta demanda das docas por meio de uma formatação física conhecida como *crossdocking*. Assim, a reforma contemplou ainda a demolição de parte da alvenaria existente e a instalação de elementos metálicos, gradis e esquadrias associados às estruturas das docas. Estão previstos para finalização ainda em dezembro alguns reparos da cobertura do galpão, e, as principais obras que ocorrerão daqui em diante são apenas às obras sob responsabilidade do inquilino, que está realizando a adaptação do seu layout no imóvel.



Fonte: CSHG

- (ii) **Tech Town:** Em novembro, foi concluído o conjunto de obras que visaram a divisão do conjunto 30 em duas áreas privativas independentes, sendo que uma delas será ocupada pelo novo locatário. Antes da obra, o conjunto só era passível para locação de um único inquilino, visto que as instalações elétricas, hidráulicas e de ar condicionado do imóvel eram desenhadas para alimentar todo conjunto. Com a divisão do conjunto em dois, as áreas privativas menores viabilizam a locação por empresas que não dependem de tanto espaço como era anteriormente ofertado. Para isso, além da execução das divisórias fixas que separam longitudinalmente o conjunto, foram reorganizados todos os pontos hidráulicos da área de sanitários, de modo que os dois grandes compartimentos de sanitários pudessem ser transformados em 4 conjuntos menores, de modo que cada 2 conjuntos atendessem às 2 áreas então criadas. Foi realizada também a limpeza nas áreas de laje técnica dos conjuntos, onde ficam os equipamentos de ar condicionado, prevenindo assim problemas quanto à manutenção dos equipamentos e de patologias na cobertura. As únicas obras que ocorrerão daqui em diante no imóvel são as obras específicas realizadas pelo locatário para adaptação do seu layout.



Fonte: CSHG

4. Aquisição GR Louveira

Conforme Fato Relevante divulgado em 30 de novembro de 2020 ([link](#)), o Fundo concluiu a aquisição dos módulos de números 1 a 4 e 8 a 16 do ativo logístico denominado Condomínio GR Louveira, localizado na Rua Atilio Biscuola, nº 1.831, na cidade de Louveira.

O valor pago pelo Fundo nesta data, para aquisição dos Imóveis, é de R\$ 156.139.000,00. Os módulos possuem, em conjunto, 55.202 m² de área bruta locável ocupados por diversos inquilinos, atualmente com 3,7% de vacância física. O valor mensal de locação pago atualmente pelos inquilinos é de R\$ 915.430,36. O valor mensal de locação potencial do ativo, considerando a locação das áreas vagas e fim de períodos de desconto nos aluguéis vigentes, é de R\$ 1.014.905,10.

Com o intuito de demonstrar o racional da aquisição, o time de gestão elaborou uma apresentação com a **Tese de Investimento – Aquisição de Galpões GR Louveira.**

5. Aquisição CONE G06 e CONE 04

Conforme Fato Relevante divulgado em 20 de novembro de 2020 ([link](#)), o Fundo concluiu a aquisição de dois ativos **G04** e **G06** integrante do complexo logístico denominado Cone Multimodal, localizado na Rodovia BR-101 Sul, 5225, Distrito Industrial Dipier - no município de Cabo de Santo Agostinho, estado de Pernambuco.

- (i) **Fração ideal correspondente a 73% do galpão logístico multiusuário denominado “G6”**

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 – Novembro 2020 (Data-base: 30/11/2020)

O galpão tem área bruta locável total de 21.550 m², a área proporcional correspondente à fração ideal é de 15.731,68 m². O valor total de aquisição do ativo é de R\$ 35.844.460,00, sendo que o Fundo já pagou R\$ 14.983.610,00, restando ainda um valor a pagar de R\$ 20.860.850,00. O Fundo possui senioridade em relação à receita de locação na sua participação até a performance e locação de pelo menos 80% do imóvel, dessa forma, o valor mensal de locação atual de R\$ 157.511,91 será integralmente destinado ao Fundo. A liberação do Saldo do Preço está condicionada a contrapartidas do vendedor, entre elas a realização de medidas de engenharia/manutenção no ativo, bem como à conclusão da locação das áreas vagas, já em fase avançada de negociação com os futuros inquilinos, de forma proporcional até que o valor mensal das locações relativas a tal imóvel correspondam a pelo menos R\$ 282.043,26.

(ii) Fração ideal correspondente a 30% de um terreno destinado a implantação do galpão logístico denominado “G4”

O terreno de 59.672,97 m² já está terraplanado, com acesso e com projeto aprovado para futura construção do galpão frigorificado. O valor total de aquisição do G04 é de R\$ 2.931.000,00. No terreno é previsto o desenvolvimento de um galpão logístico frigorificado, com início de obras no primeiro semestre de 2021 e estimativa de custos de aproximadamente R\$ 14.922.874,47, o que já contempla a fração ideal de 30%. O Fundo ainda desembolsará o valor proporcional a sua fração ideal para custeio da construção do galpão logístico objeto do projeto de desenvolvimento já aprovado, podendo aumentar sua participação no imóvel, quando pronto e locado, para até 70%.

Para demonstrar melhor a estratégia e visão sobre os investimentos, o time de gestão preparou a **Tese de Investimento – Aquisição de Galpões CONE G06 e G04.**

6. Rescisão do Galpão Betim

Conforme Fato Relevante divulgado em 30 de novembro de 2020 ([link](#)), o Fundo assinou o Instrumento Particular de Distrato ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica (*Built To Suit*) e Outras Avenças com a locatária WMB Comércio Eletrônico Ltda., por meio do qual formalizou a rescisão do contrato de locação atípico que tinha como objeto o **Galpão Betim**. A assinatura do distrato ocorreu em decorrência de uma negociação entre WMB e a Administradora do Fundo, que aceitou a devolução do Galpão nos seguintes termos:

- **Multa rescisória:** O valor total a ser pago pela WMB a título de multa pela rescisão do contrato de locação do **Galpão Betim** é de R\$ 114.634.547,47, equivalente a aproximadamente R\$ 6,22 por cota ou a aproximadamente R\$ 1.831,60 por m² de área bruta locável do galpão.

- **Forma de pagamento:** A WMB pagará a multa rescisória ao Fundo da seguinte maneira: (i) R\$ 37.957.781,62 equivalente a aproximadamente R\$ 2,06 por cota, serão depositados diretamente para o Fundo no mês de dezembro de 2020 e integrarão a base de cálculo da distribuição dos rendimentos do Fundo nesse semestre; e (ii) R\$ 76.676.765,85, equivalente a aproximadamente R\$ 4,16 por cota, serão depositados em dezembro de 2020 em uma conta vinculada de titularidade da WMB, cujo saldo será utilizado exclusivamente para efetuar pagamentos ao Fundo de acordo com as condições descritas adiante.

- **Liberação do Saldo da Multa:** A fim de diminuir os impactos do distrato no resultado recorrente do Fundo até que o galpão seja ocupado por um novo locatário, foi ajustado que, mensalmente, será liberado da conta vinculada o valor de R\$ 1.415.428,95, correspondente ao valor anteriormente pago a título de aluguel do galpão pela WMB. Na hipótese de o galpão ser alugado para um novo locatário, todo o saldo restante da conta vinculada será transferido em favor do Fundo. Caso a condição anterior não seja atingida, todo o saldo restante da conta vinculada será transferido em favor do Fundo em 31 de dezembro de 2023.

- **Posse do Galpão:** A partir de 1º de dezembro de 2020 a posse do galpão será devolvida ao Fundo, que estará livre para locá-lo total ou parcialmente a novos locatários. A Administradora já iniciou o esforço comercial para locação do Galpão, que conta com alto padrão construtivo e excelentes condições de conservação.

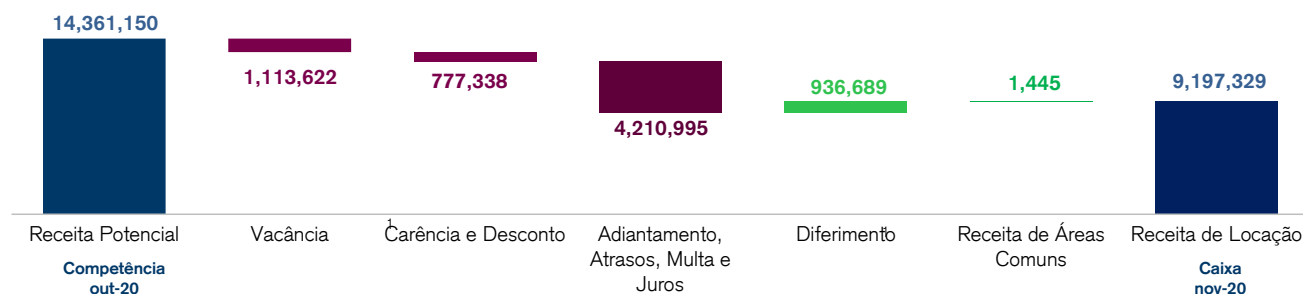
Em agosto de 2020 o Fundo realizou a aquisição do Galpão Betim, o qual tem uma ABL de 62.587,38 m² e possui classificação como AAA (*Buildings*), pelo valor total de R\$ 194.379.392,58 ou R\$ 3.105 por m².

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2020	Outubro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	9.197.329	16.355.257	104.724.325	114.153.209
Rendimentos Mobiliários ¹	3.292.294	5.601.988	23.599.363	24.880.841
Ganhos de Capital Bruto ¹	122.894	607.141	8.921.871	9.119.447
IR sobre Ganho de Capital	(123.720)	(381)	(473.019)	(473.069)
Total de Receitas	12.488.796	22.564.005	136.772.540	147.680.428
Despesas Imobiliárias ¹	(587.795)	(688.856)	(4.583.964)	(4.945.648)
Despesas Operacionais ¹	(1.712.566)	(1.750.505)	(15.072.783)	(16.470.696)
Total de Despesas	(2.300.361)	(2.439.361)	(19.656.747)	(21.416.344)
Resultado¹	10.188.436	20.124.645	117.115.794	126.264.084
Rendimento anunciado	14.380.834	14.380.834	113.968.852	123.236.977

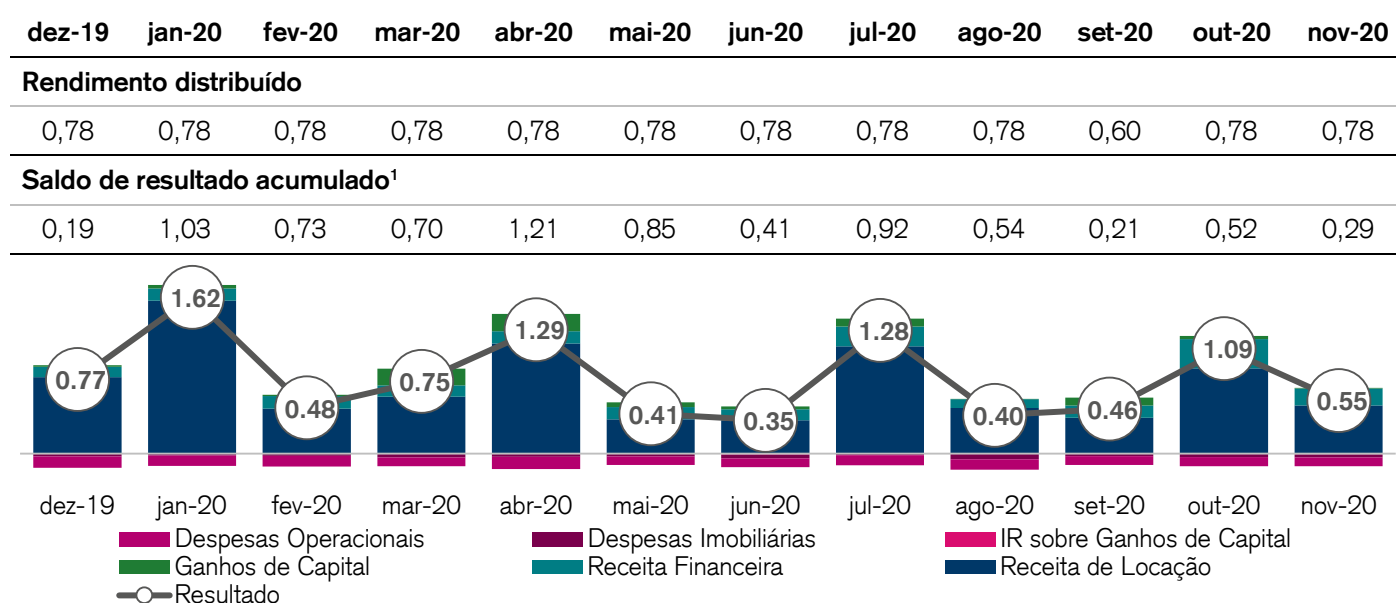
Fontes: CSHG. *Foram excluídos os valores dos pagamentos aos recibos da emissão

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



Fontes: CSHG

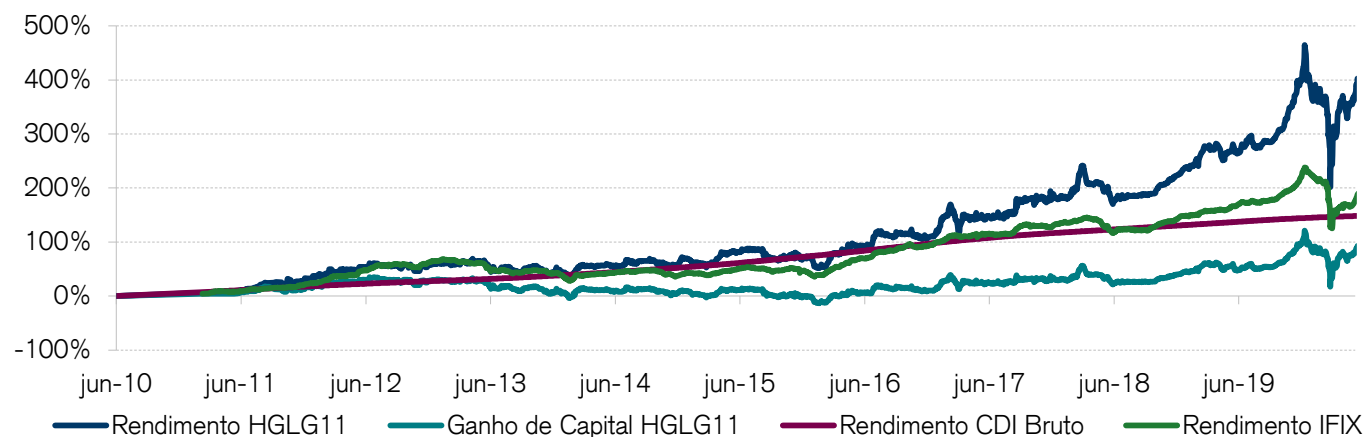
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



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.¹ Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Novembro 2020 (Data-base: 30/11/2020)

Rentabilidade

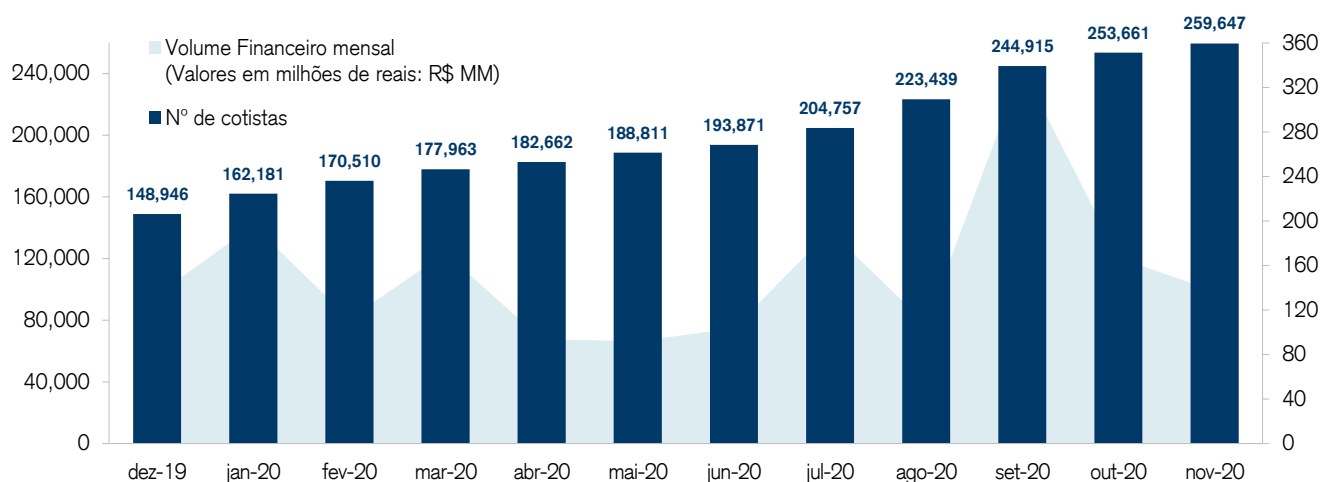
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11¹	2,7 %	-8,9 %	3,8%	377,3%
IFIX	1,5 %	-12,2 %	-2,8%	*
CDI Bruto	0,1 %	2,6 %	3,0%	150,6%



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

Liquidez

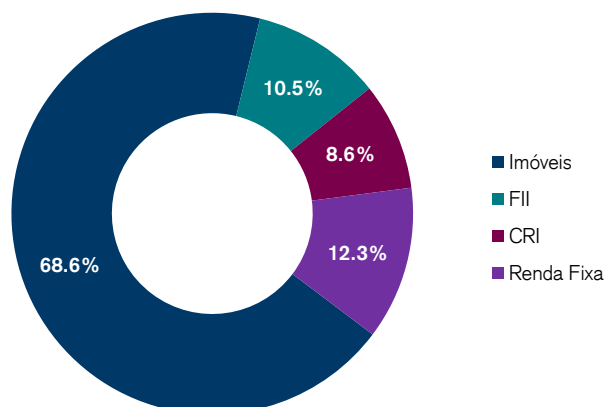
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	136,8	1.707,4	1.841,1
Giro	4,4%	62,7%	76,9%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

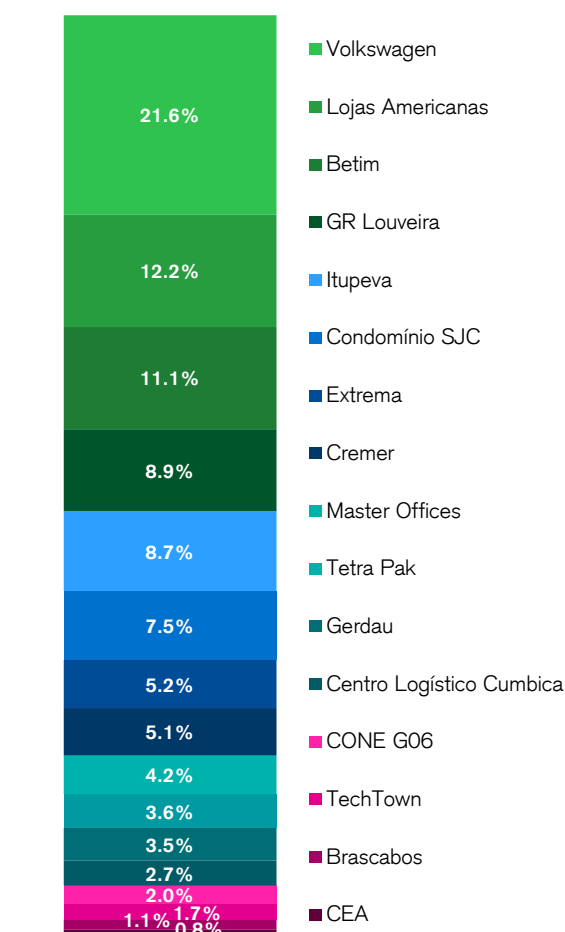
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



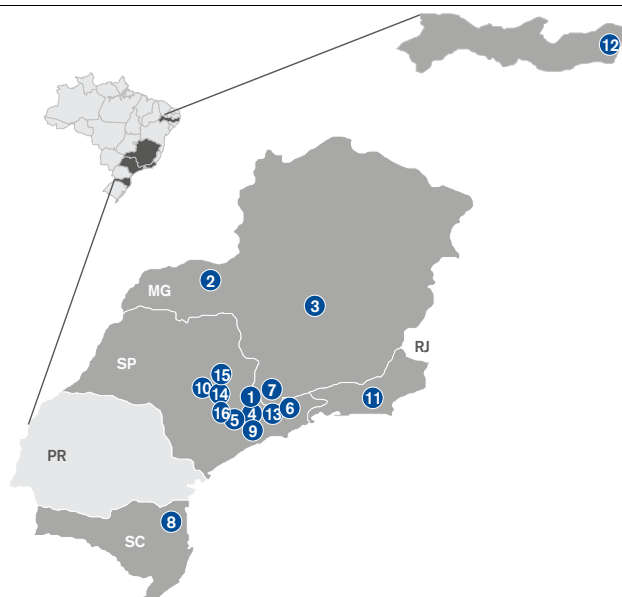
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG *CONE G04: 0,2%

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica

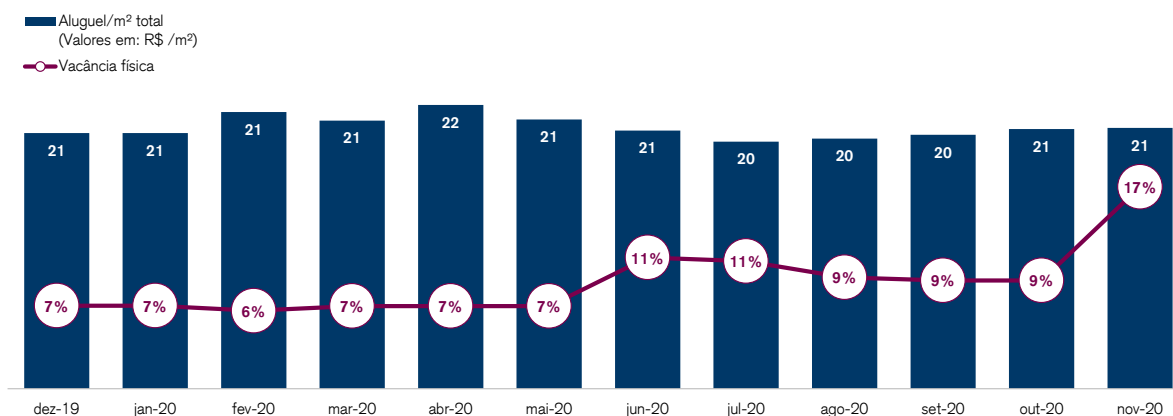


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Vinhedo	21.6%
2	Uberlândia	12.2%
3	Betim	11.1%
4	Louveira	8.9%
5	Itupeva	8.7%
6	São José dos Campos	7.5%
7	Extrema	5.2%
8	Blumenau	5.1%
9	Santo Amaro	4.2%
10	Monte Mor	3.6%
11	Campo Grande	3.5%
12	Cabo de Santo Agostinho	2.2%
13	Guarulhos	2.7%
14	Hortolândia	1.7%
15	Rio Claro	1.1%
16	Atibaia	0.8%

Fontes: CSHG

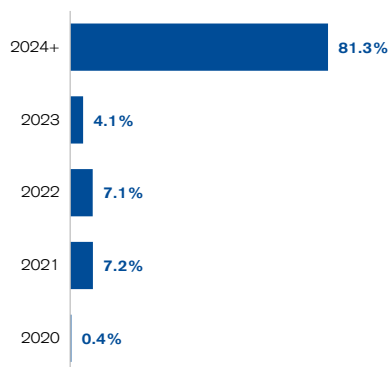
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



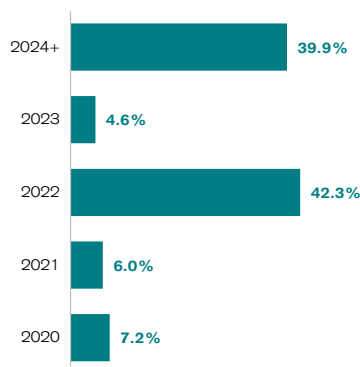
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



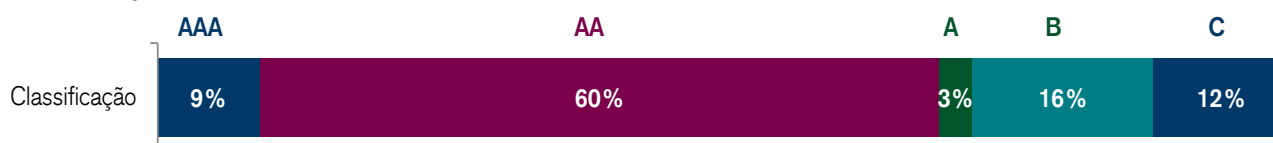
Fontes: CSHG

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Classificação dos ativos (% da ABL)



Fontes: Buildings e Cushman & Wakefield

Imóveis



Cremer Blumenau (100%)

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC.

Uso: Industrial Leve
ABL: 65.825 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1
Pé- direito: 9 m
Capacidade do piso: 5 ton./m²
Classificação: C



Master Offices (100%)

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro - SP.

Uso: Laboratorial Farmacêutico
ABL: 14.359 m²
Locado: 79%
Nº de locatários: 12
Pé- direito: 4 m
Classificação: B



Lojas Americanas Uberlândia (100%)

BR-497, Km 1480
Uberlândia - MG.

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



Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia (100%)

Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP.

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



Brascabos Rio Claro (100%)

Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro - SP.

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



Tech Town (90% de três módulos)

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP.

Uso: Escritório
ABL: 7.885 m²
Locado: 44%
Nº de locatários: 1
Pé- direito: 4 m
Classificação: B e C

Imóveis



Tetra Pak Monte Mor (100%)

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

Uso: Logístico
ABL: 24.696 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1
Pé- direito: 11 a 12 m
Capacidade do piso: 6 ton./m²
Classificação: AA



Gerdau Rio de Janeiro (100%)

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande-RJ.

Uso: Logístico
ABL: 16.532 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1
Pé- direito: 12 a 13 m
Capacidade do piso: 7 ton./m²
Classificação: B



Centro Logístico Cumbica (100%)

Rua Antônio Utrilla, 1062.
Guarulhos - SP

Uso: Logístico
ABL: 18.276 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 0
Pé- direito: 10 m
Capacidade do piso: 6 ton./m²
Classificação: AA



Condomínio SJC (100%)

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

Uso: Industrial Leve/Logístico
ABL: 69.466 m²
Locado: 76%
Nº de locatários: 7
Pé- direito: 7,5 a 12 m
Capacidade do piso: 5 ton./m²
Classificação: B



Volkswagen Vinhedo(100%)

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

Uso: Logístico
ABL: 132.353 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1
Pé- direito: 10 a 12 m
Capacidade do piso: 6 ton./m²
Classificação: AA



Galpões Extrema (100%)

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

Uso: Logístico
ABL: 34.101 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1
Pé- direito: 11,5 a 12 m
Capacidade do piso: 6 ton./m²
Classificação: AA e A



Galpão Itupeva (100%)

Estrada Joaquim Bueno Neto, 9.835
Itupeva - SP.

Uso: Logístico
ABL: 58.828 m²
Locado: 92%
Nº de locatários: 3
Pé- direito: 12 m
Capacidade do piso: 6 ton./m²
Classificação: AA



Galpão Betim (100%)

Avenida Parque B, 347
Betim - MG.

Uso: Logístico
ABL: 62.587 m²
Locado: 100%
Nº de locatários: 1
Pé- direito: 12 m
Capacidade do piso: 6 ton./m²
Classificação: AAA



Galpão GR Louveira (90%)

Rua Atílio Biscuola, 1.831
Louveira - SP.

Uso: Logístico
ABL: 55.202 m²
Locado: 96%
Nº de locatários: 3
Pé- direito: 12 m
Capacidade do piso: 6 ton./m²
Classificação: AA



Galpão CONE G06 (73%)

Rodovia BR-101, 5.225
Cabo de Santo Agostinho - PE.

Uso: Logístico
ABL: 15.731 m²
Locado: 36%
Nº de locatários: 3
Pé- direito: 12 m
Capacidade do piso: 6 ton./m²
Classificação: AA



Terreno CONE G04 (30%)

Rodovia BR-101, 5.225
Cabo de Santo Agostinho - PE.

Uso: Logístico
ABL futura proporcional: 5.541 m²
Terreno proporcional: 17.901
Início da obra: 2021 - 1ºS

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
12/11/2020	HSML11	0	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\$ 1.912.857.994,72

Quantidade de cotas: 18.436.967 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

6 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.
<i>Pipeline</i>	Ativos em processo de negociação que visam sua aquisição

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 – Novembro 2020 (Data-base: 30/11/2020)