

CSHG Logística FII

Fevereiro 2021

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

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 179,00	R\$ 147,46	R\$ 3,3 bilhões	275.634	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
691 mil m ²	5,2 %	0,1 %	15,2 %	6,6 %

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 list.imobiliario@cshg.com.br durante os últimos meses. Além da introdução de mais informações sobre os contratos de locação e detalhamento de passivos e posições líquidas da carteira, foram feitas melhorias nas apresentações dos ativos, utilizando-se de ferramenta que, ao clicar no nome do imóvel, o investidor será direcionado a uma página do site da Administradora que dispõe de fotos e, em breve, vídeos, mostrando com detalhes o imóvel e seu entorno.

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 12,6 milhões (R\$ 0,68 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 9,9 milhões (R\$ 0,54 por cota) e distribuiu uma renda de R\$ 0,78 por cota, seguindo com o patamar estabelecido no semestre anterior. Vale destacar que, novamente, houve o retorno positivo dos diferimentos negociados durante o primeiro semestre de 2020 e esse mês não houve o pagamento do aluguel trimestral da **Volkswagen Vinhedo**, que deve ser pago em abril.

Pipeline de novos negócios para o Fundo

A Administradora conta com um time dedicado à prospecção de novos negócios para os Fundos. Este time atua desde a originação do negócio, análise financeira e de mercado, negociações com vendedores e demais partes envolvidas até a efetiva aquisição ou venda de cada imóvel. Consequência dessa constante atuação, no último ano o time estudou mais de 100 oportunidades de negociação de ativos voltados para atividades de logística para o CSHG Logística FII. Uma vez originadas as oportunidades de negócio, o time analisa a qualidade dos ativos, inquilinos e contratos, decidindo os limites de preço e em quais negociações prosseguir, dedicando tempo e esforço em nome dos melhores interesses dos investidores.

No quadro abaixo, resumimos os valores envolvidos e *cap rates*¹ das negociações de **ativos imobiliários** que estão em curso no momento, de acordo com seu estágio de maturação. A tabela acompanha a ordem natural de uma negociação imobiliária, sendo que os números definidos como (i) “Em negociação” indicam o total de negócios estão em fase de negociações comerciais; (ii) “Em diligência / período de exclusividade” indicam o total de negócios em que já há consenso comercial, nos quais foi assinado um contrato de exclusividade ou opção de compra em favor do Fundo.

	Em negociação	Em diligência/ período de exclusividade
Volume financeiro	R\$ 2 bilhões	~ R\$ 300 milhões
Cap Rate¹	8,0 % a 9,0 %	~ 8,0 %

Fonte: CSHG em 26 de fevereiro de 2021, valores acima consideram uma média de custos de aquisições.

Além disso, conforme informado em relatórios anteriores e na última emissão do Fundo em junho de 2020, o Fundo iniciou seu ciclo de investimentos em desenvolvimento logísticos. Os primeiros passos foram: (i) a aquisição da fração ideal do terreno **CONE G04** que já iniciou as obras; e (ii) a aquisição dos **Terrenos Extrema** que está em fase de acerto de documentos e prospecção de locatários (ambos detalhados no item 4 desse relatório). No quadro abaixo, resumimos os valores envolvidos e *cap rates*¹ das negociações desses **ativos para desenvolvimento** que estão em curso no momento. A tabela está particionada em: (i) “Em negociação” indicam o total de negócios estão em fase de negociações comerciais; (ii) “Em andamento” indicam o total de negócios em que já compramos o terreno ou temos um acordo de exclusividade assinado, nos quais já há um andamento concreto em relação ao desenvolvimento, sendo que dos R\$ 1 bilhão abaixo demonstrado, R\$ 640 milhões são dos **Terrenos Extremas**.

	Em negociação	Em andamento
Volume financeiro	R\$ 1 bilhão	R\$ 1 bilhão ²
Cap Rate¹	11 % a 13 %	11 % a 13 %

Fonte: CSHG em 26 de fevereiro de 2021. ² Inclui os custos estimados para o desenvolvimento dos **Terrenos Extrema** e **CONE G04**.

É importante destacar que, dado o tamanho do patrimônio do Fundo e o momento do ciclo imobiliário logístico, achamos importante para o retorno de longo prazo do cotista uma exposição em desenvolvimento imobiliário. Isto porque o desenvolvimento, apesar de trazer riscos diferentes do que um ativo performado, possui custo menor de metro quadro de galpão e, consequentemente, um possível retorno maior. Isso não significa que o time de gestão deixará de analisar ativos performados, mas sim analisará um portfólio balanceado para trazer um risco-retorno sustentável tendo em vista que consideramos o CSHG Logística FII um fundo de renda.

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGE”)

No dia 1º de março foi convocada uma AGE, marcada para o dia 16 de março de 2021 às 10h00, a fim de deliberar sobre a aprovação da distribuição primária da 7ª emissão de cotas do Fundo.

Para mais informações, leia ao: (i) [Edital de Convocação](#); e a (ii) [Proposta da Administradora](#).

A Administradora aproveita a oportunidade para ressaltar que recomenda aos cotistas, em linha com o Ofício-Circular/CVM/SIN nº 06/2020, as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde em relação à aglomeração de pessoas no período da pandemia do COVID-19, especialmente em ambientes fechados e de difícil controle de contaminação pelo vírus, **que a participação dos cotistas ocorra de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração**, podendo ser representados pela própria Administradora. Para tanto, o cotista poderá solicitar no endereço eletrônico list.imobiliario@cshg.com.br o modelo de voto eletrônico ou de procuração, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação. Caso o cotista tenha a intenção de comparecer presencialmente na Assembleia – o que não é recomendado – a Administradora ressalta que serão adotadas todas as medidas sanitárias determinadas pelo Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde, tais como distanciamento físico e uso de álcool gel, de maneira a preservar a saúde e integridade física dos envolvidos.

2. Relação com Investidor

Os informes de rendimentos foram disponibilizados até o prazo regulatório para tal, qual seja, 26 de fevereiro de 2021. Mais informações acerca da disponibilização do informe assim como do procedimento para solicitação de segunda via podem ser encontrados no site da Administradora, nesse [link](#).

3. Comercial

A despeito do recente agravamento da pandemia, a dinâmica comercial para ativos puramente logísticos segue aquecida com diversas frentes negociais em evolução. O mesmo não acontece para os ativos com perfil e localizados em regiões industriais. Os galpões logísticos se localizam próximos aos centros urbanos e ao longo de malhas rodoviárias bem definidas e sua liquidez é diretamente proporcional à proximidade com as grandes metrópoles. Com a pandemia, a mudança no hábito de consumo do brasileiro acelerou e tivemos um ano de absorção recorde de espaços, o que nos deixa bem posicionados com relação ao **HGLG Betim**, **HGLG Itupeva** e **CONE**, por exemplo. Já para os ativos com vocação industrial, a demanda foi bastante prejudicada, impactada pela redução da produção e quebra do fluxo nas cadeias de fornecimento. Com isso, os ativos da carteira que estão sofrendo mais são o **Condomínio SJC** e o **CEA - Atibaia**, localizados em regiões conhecidas pela produção de itens do ramo automobilístico e aeronáutico.

No **HGLG Betim** temos trabalhado com duas possibilidades: a primeira e de maior interesse, é de locar o ativo inteiro ou grande parte a um único inquilino. Caso os termos comerciais não atinjam nossas expectativas, devemos partir para uma estratégia de modulação do imóvel a fim de buscar mais locatários para áreas menores, que além de pulverizar a exposição do ativo a mais empresas, costumam atingir valores maiores de locação.

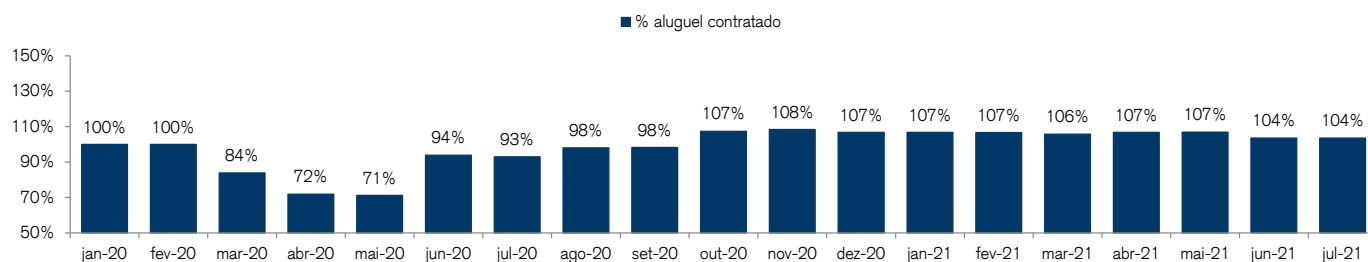
Após a notificação de redução da área ocupada pela Bosch no **HGLG Itupeva**, houve uma intensificação das conversas tanto com a empresa para definir os termos de devolução, quanto com os agentes de mercado para iniciar os trabalhos na prospecção de novos ocupantes para o espaço, cujo grande concorrente é o mercado de Jundiá.

No **CONE G06** foi assinada a expansão para mais um módulo com a empresa Forte Logística, que passa agora a ocupar 2 módulos. Desta forma, o ativo passa agora a ter apenas 2 módulos vagos de um total de 11.

Ainda, estamos bastante evoluídos em uma negociação para assinar o primeiro contrato de locação tipo *Built to Suit* nos **Terrenos Extrema**, sendo certo que assim que as formalizações se concretizarem, informaremos os investidores pelos canais de comunicação adequados, seja via fato relevante ou relatório gerencial.

Por fim, após um processo organizado de concorrência divulgado em relatórios anteriores, chegamos a um acordo comercial para a venda do **Master Offices** com um comprador definido e já estamos evoluindo com os documentos definitivos. Tão logo as formalidades sejam superadas, comunicaremos os investidores e mercado em geral por meio de um fato relevante.

Neste mês, o Fundo continua no ciclo de reposição dos diferimentos concedidos durante o período de pandemia. Para exemplificar a curva desses acordos, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do % do aluguel contratado acordado já impactado pelos atuais diferimentos:



Fonte: CSHG, em 26 de fevereiro de 2021. 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 a 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. .

4. Técnico

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

- (i) **Condomínio SJC:** O término das obras em curso – para modernização das instalações elétricas e do sistema de combate a incêndio, além da manutenção das coberturas – foi adiado para o final de março em virtude dos ajustes finais replanejados pelos fornecedores e aprovados pela equipe de engenharia do Fundo, os quais atendem ainda o prazo do locatário. Vale ressaltar que a extensão do prazo de recebimento dessa obra não afeta a qualidade dos serviços nem os custos envolvidos. Por outro lado, o empreendimento permanecerá como um ponto de foco dentro da equipe de engenharia, pois, foi estabelecido um cronograma de atividades e contratações ao longo de 2021 que visam a continuidade dos levantamentos técnicos e dos procedimentos legais para expansão da área construída e locável no imóvel.
- (ii) **Terrenos Extrema:** Os estudos técnicos relacionados ao desenvolvimento dos condomínios HGLG Extrema I e HGLG Extrema II seguem com o foco no levantamento de parceiros, aprofundamento dos custos e organização documental, essa etapa é fundamental para mitigar riscos técnicos e regulatórios antes de iniciar qualquer tipo de obra nos terrenos.
- (iii) **CONE G04:** Foi recebido o primeiro relatório gerencial correspondente ao andamento da obra do G04 e, consequentemente, a primeira medição relativa ao avanço físico e financeiro da obra. Para a validação dos itens indicados na medição, a equipe técnica da CSHG realizou uma vistoria na obra ao fim de fevereiro. O avanço físico da obra chegou a 5,8% no final do mês, podendo chegar a 14,1% até o final de março. Até o final de fevereiro não ocorreu nenhum desembolso dessa obra, por isso, estima-se que o avanço financeiro poderá chegar a 28,3% devido ao desembolso demandado pelo avanço físico já realizado e estimado para ocorrer em março, esse descolamento no início da obra se deve às contratações e pagamentos de sinais aos fornecedores para compra de materiais. Os fluxos previstos para o desembolso podem alterar devido aos rearranjos entre as datas de emissões das medições e datas de pagamentos dos desembolsos.



Fonte: CSHG

Acompanhamento da obra CONE G04

Ano	2021												2022		
Mes	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	Total
Físico	3,1%	2,7%	8,3%	17,0%	17,5%	14,8%	19,1%	10,3%	1,4%	3,3%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
Financeiro	0,0%	0,0%	28,3%	8,9%	10,9%	11,1%	10,2%	8,6%	7,2%	9,0%	4,2%	0,5%	0,6%	0,4%	100%
Medição (R\$ milhões)	1,5	2,5	11,2	4,8	5,9	6,0	5,5	4,6	3,9	4,8	2,3	0,3	0,3	0,2	53,9
Desembolso ² (R\$ milhões)			4,6	1,4	1,8	1,6	1,4	1,2	1,4	1,2	1,4	0,7	0,1	0,1	16,2

Fonte: CSHG. * Dados em cinza são uma previsão e podem alterar conforme o andamento da obra e atualização dos custos.

Evolução físico-financeira da obra: Desenvolvimento CONE G04



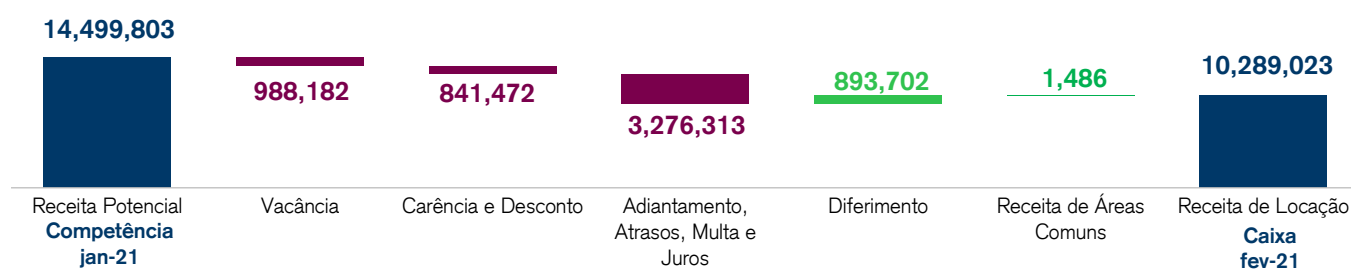
Fonte: CSHG. ² O Fundo possui uma participação de 30% sobre a obra.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2021	Janeiro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	10.289.023	17.893.910	28.182.934	159.942.251
Rendimentos Mobiliário ¹	2.330.123	2.733.430	5.063.553	28.227.523
Ganhos de Capital Bruto ¹	12.897	559.905	572.802	10.689.792
IR sobre Ganho de Capital	(36.866)	(108.830)	(145.695)	(559.484)
Total de Receitas	12.595.178	21.078.415	33.673.593	198.300.082
Despesas Imobiliárias ¹	(701.167)	(788.446)	(1.489.613)	(6.546.904)
Despesas Operacionais ¹	(2.004.389)	(1.898.486)	(3.902.875)	(18.870.780)
Total de Despesas	(2.705.556)	(2.686.932)	(5.392.487)	(25.417.684)
Resultado¹	9.889.622	18.391.484	28.281.106	172.882.398
Rendimento anunciado	14.380.834	14.380.834	28.761.669	172.683.493
Quantidade de Cotas	18.436.967	18.436.967		

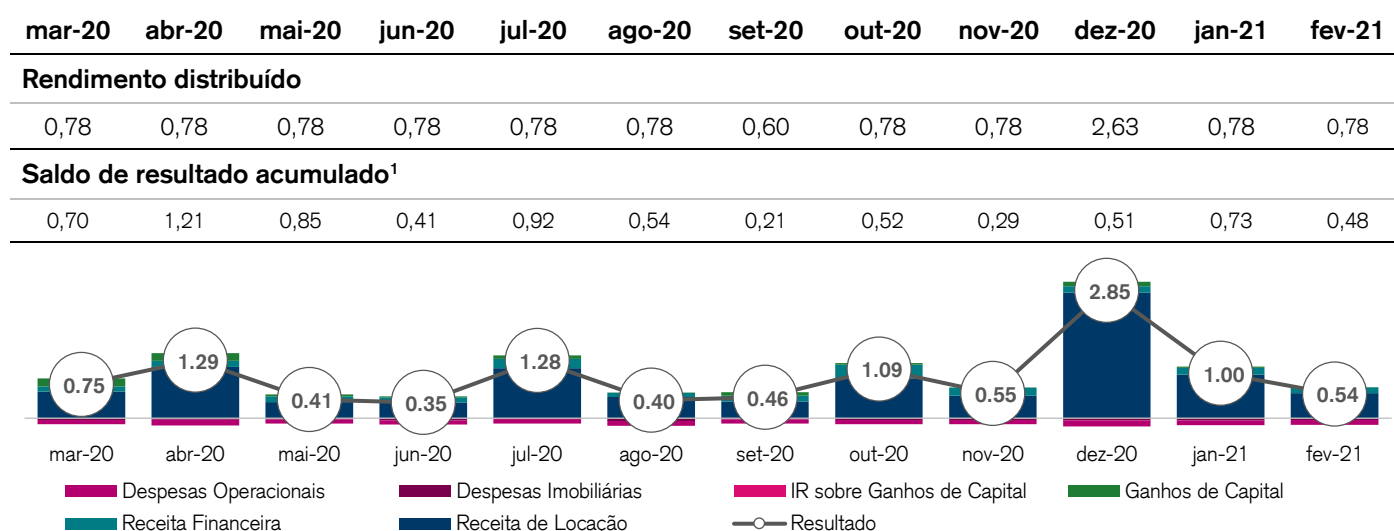
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

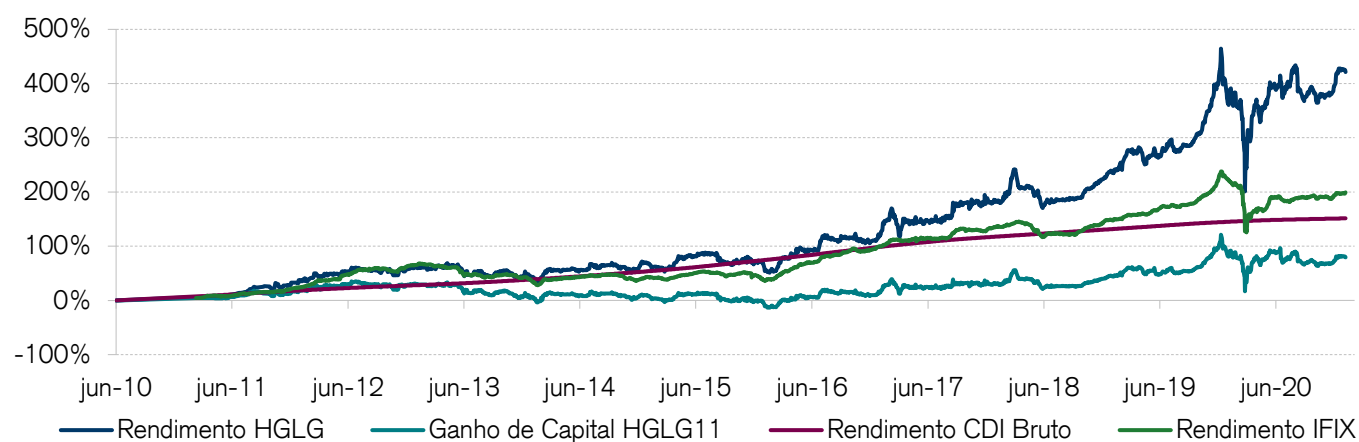
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

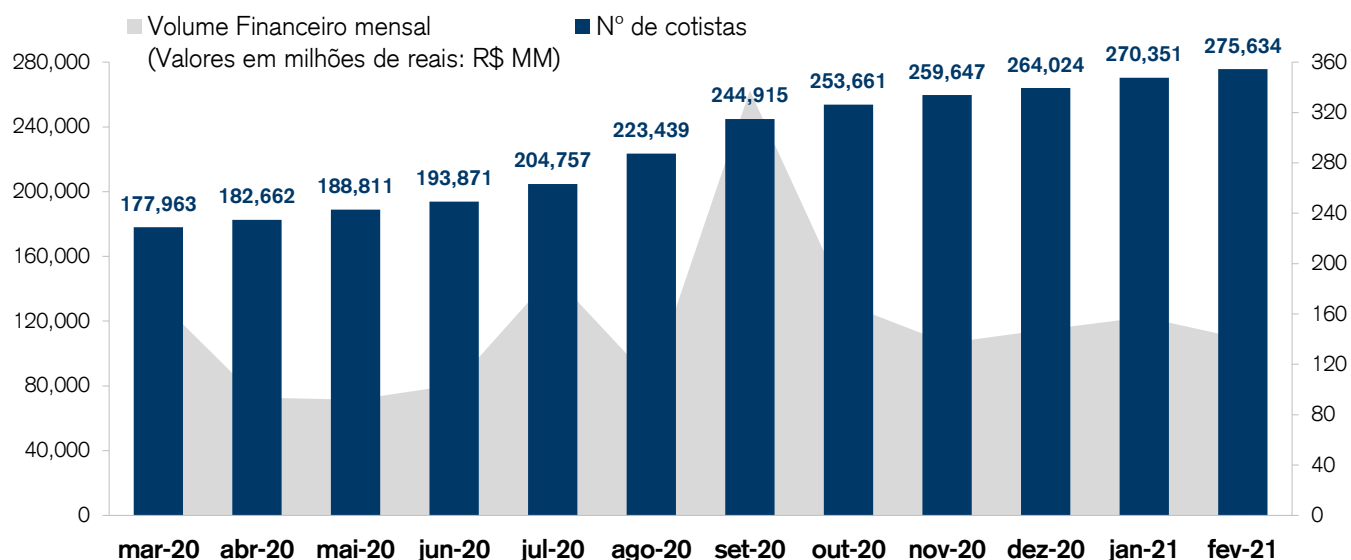
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	0,1%	0,8%	15,0%	421,7%
IFIX	0,2%	0,6%	-2,6%	*
CDI Bruto	0,1%	0,3%	2,4%	151,8%



Fontes: Quantum Axis. 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

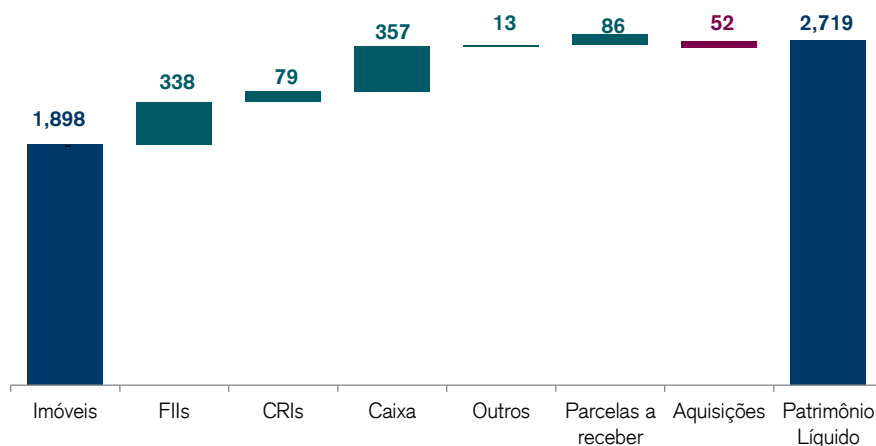
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	140,2	297,8	1.844,9
Giro	4,3%	9,0%	71,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.898
FII's	338
CRIs	79
Caixa	357
Outros	13
Parcelas a Receber	86
Aquisições	(52)
Patrimônio Líquido	2.719
Quantidade de Cotas (n°)	18.436.967
Cota patrimonial (R\$)	147,46

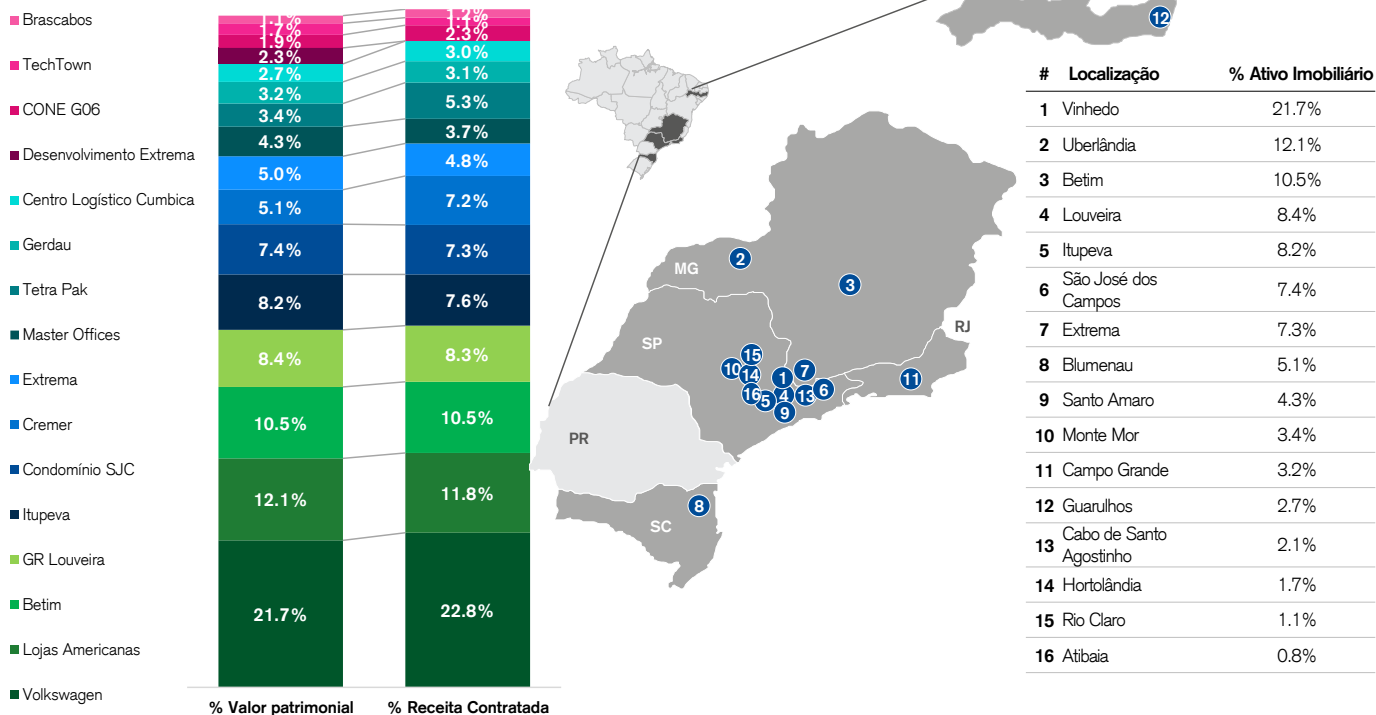
Fonte: CSHG.

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Parcela Imóvel Extrema	5,1	(link)
	Aquisições	Custos de Transação - Itupeva e Betim	5,7	(link)
	Aquisições	Parcela Residual CONE G06	20,1	(link)
	Aquisições	Saldo a Integralizar no Desenvolvimento Extrema	6,1	(link)
6 a 12 meses	-	-	-	-
Maior que 12 meses	Aquisições	Parcela Imóvel Extrema	14,8	(link)
	Parcela a receber	Venda imóveis Atibaia	13,6	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	72,4*	(link)

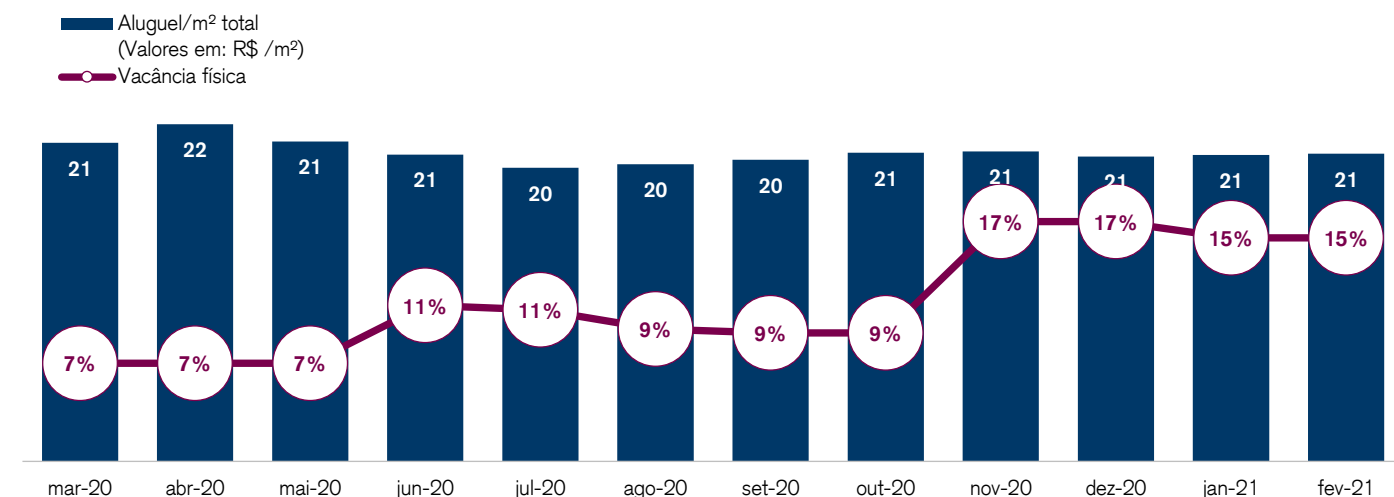
Fonte: CSHG. * Leia ao fato relevante para mais detalhes.

Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

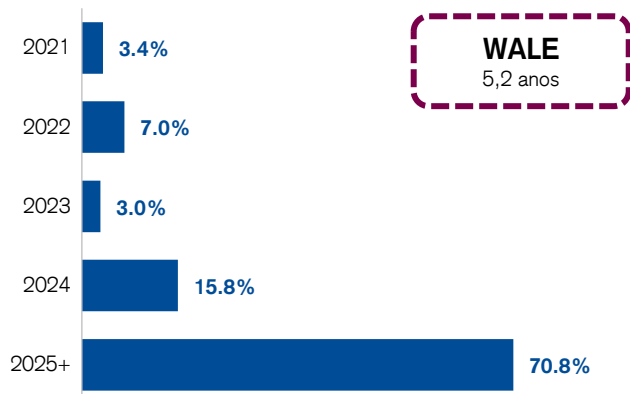
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

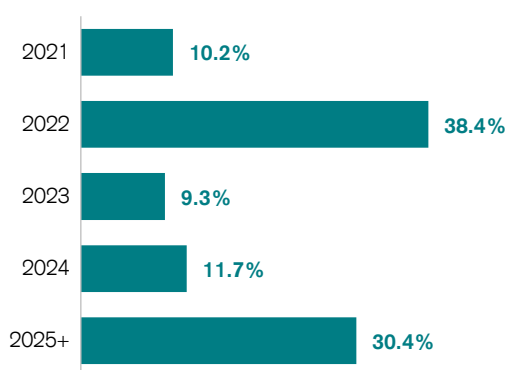
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

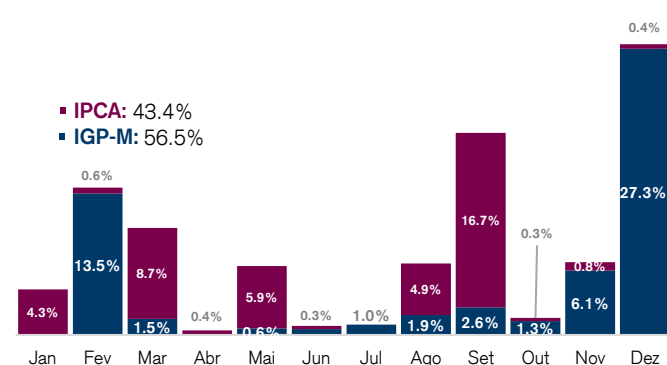
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



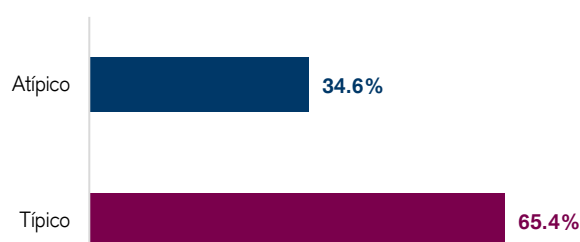
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



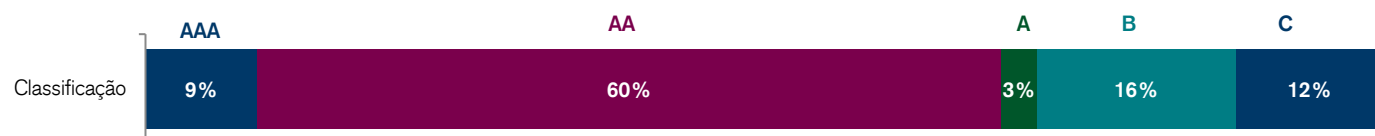
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

28/08/2020 (link)	Aquisição – Itupeva e Betim Foi realizada a aquisição de dois ativos logísticos: (i) um em Itupeva – SP; e (ii) outro em Betim – MG. O ativo localizado em Itupeva possui atualmente 3 inquilinos, uma ABL total de 58.828 m² e se encontra 93% locado. O valor de aquisição desse ativo foi de R\$ 151.700.878,70. O segundo ativo é um galpão monousuário, possuindo uma ABL total de 62.587 m² e integralmente locado para a WMB Comércio Ltda. O valor total de aquisição do segundo ativo foi de R\$ 194.379.392,58.
20/11/2020 (link)	Aquisição – CONE O Fundo concluiu a aquisição de dois ativos imobiliários em Cabo de Santo Agostinho – PE no Condomínio CONE Multimodal. O primeiro ativo corresponde a fração ideal de 73% do galpão logístico multiusuário “G06”. O segundo ativo logístico corresponde a fração ideal de 30% de um terreno já terraplanado e com projeto aprovado para construção de galpão refrigerado “G04” com 5.541 m² proporcionais.
30/11/2020 (link)	Rescisão de contrato atípico O Fundo assinou Instrumento Particular de Distrato com a inquilina WMB Comércio Eletrônico Ltda. A empresa era locatária do Fundo no ativo de Betim. O valor total a ser pago pela WMB a título de multa é de aproximadamente R\$ 114 milhões. A forma de pagamento foi a seguinte: (i) R\$ 38 milhões foram pagos em dezembro de 2020. (ii) O restante do saldo será transferido para uma conta vinculada, em que o WMB irá transferir todo mês o equivalente ao aluguel atual de R\$ 1.415.428,95 até o saldo da conta zerar, ou o ativo Betim ser alugado novamente.
30/11/2020 (link)	Aquisição – GR Louveira O Fundo realizou a aquisição do ativo GR Louveira. O ativo possui 3 inquilinos e conta com uma ABL de 55.202 m². O valor total pago foi de R\$ 156 milhões.
08/12/2020 (link)	Reavaliação anual Os imóveis do Fundo foram reavaliados a valor de mercado, resultando em um valor 4,23% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis, o que totaliza uma variação positiva de 1,80% na cota patrimonial.
23/12/2020 (link)	Aquisição de 3 terrenos em Extrema O Fundo integralizou R\$ 38 milhões de um total de R\$ 44 milhões numa SPE, que tem como único sócio o próprio Fundo. A SPE assinou escrituras de compra e venda de 3 terrenos. Em conjunto os terrenos têm área total de 1.293.654 m². É previsto um complexo de galpões logísticos com ABL aproximada de 370.000 m².

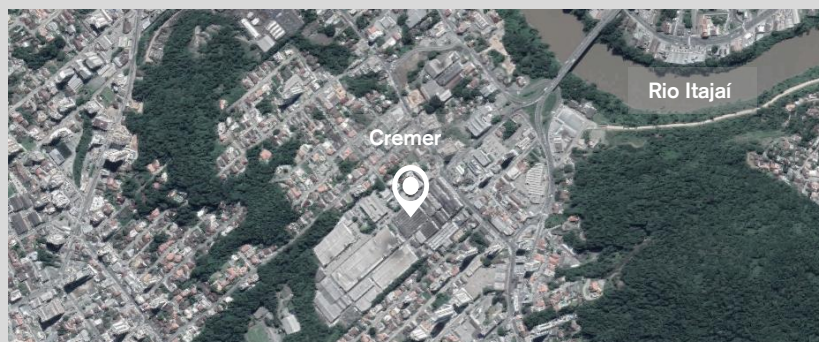
Imóveis logísticos



Cremer

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC.

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



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1935
São Paulo - SP.

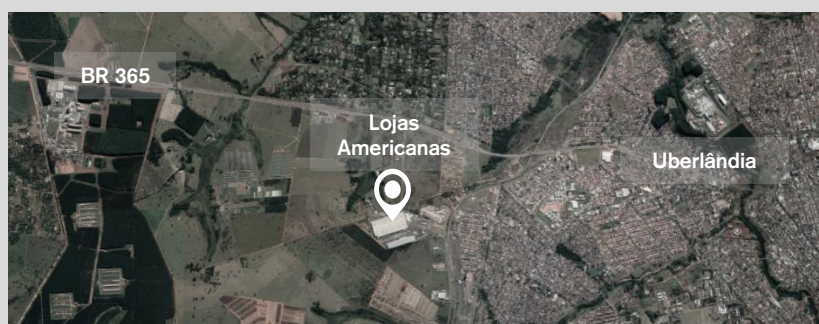
ABL: 14.359 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 12
Classificação: B



Lojas Americanas

BR 497, Km 1480
Uberlândia - MG.

ABL: 89.187 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA





Ed. Safira - CEA

Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP.

ABL:	7.747 m ²
Participação:	100%
Vacância:	100%
Nº de locatários:	0
Classificação:	B



Brascabos Rio Claro

Av. Brasil, 3464
Rio Claro - SP.

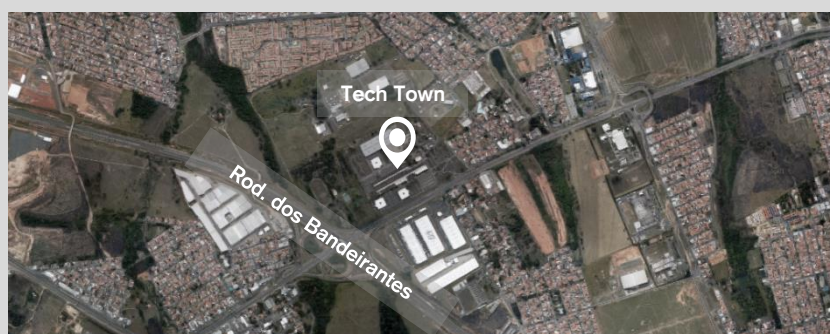
ABL:	11.492 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	C



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP.

ABL:	7.885 m ²
Participação:	90%
Vacância:	52%
Nº de locatários:	2
Classificação:	B e C

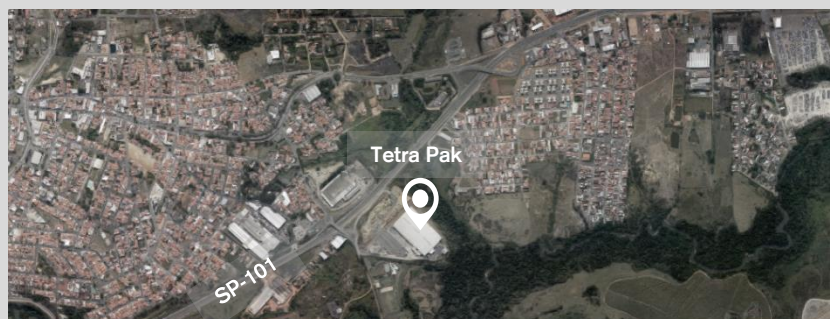




Tetra Pak

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

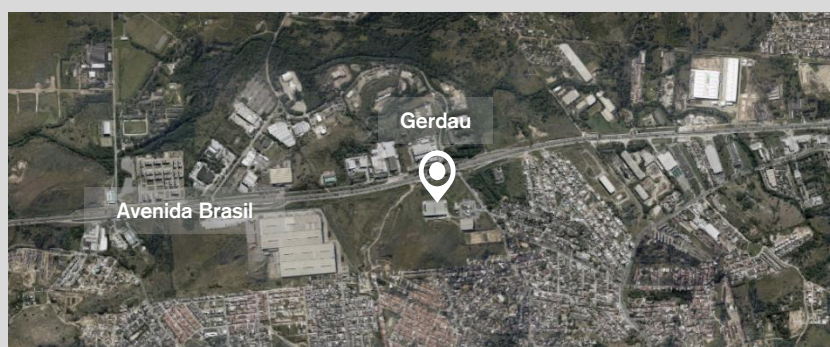
ABL: 24.696 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA



Gerdau

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande - RJ.

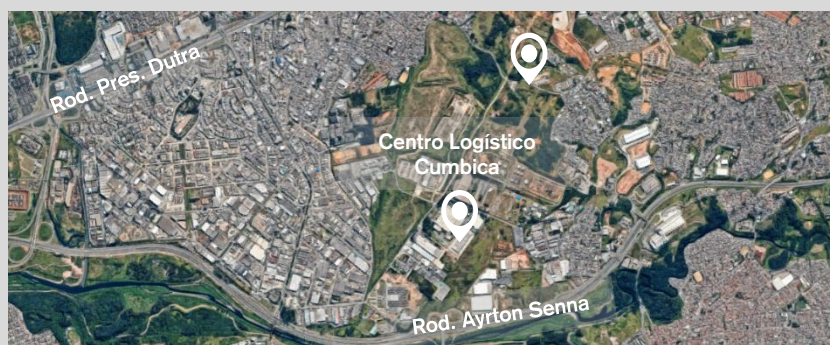
ABL: 16.532 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: B



Centro Logístico Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1062
Guarulhos - SP.

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





Condomínio SJC

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

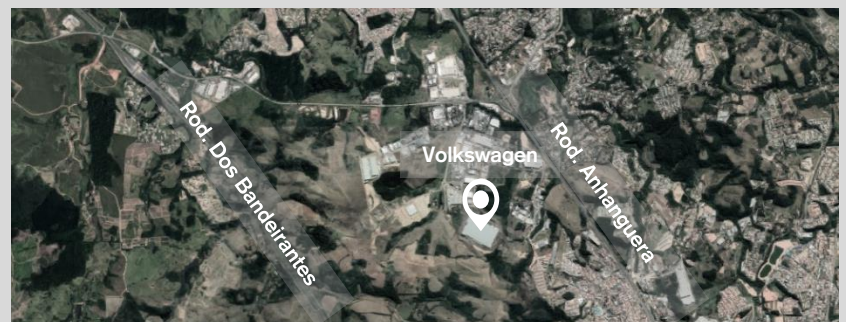
ABL:	69.466 m ²
Participação:	100%
Vacância:	24%
Nº de locatários:	8
Classificação:	B



Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº
Vinhedo - SP.

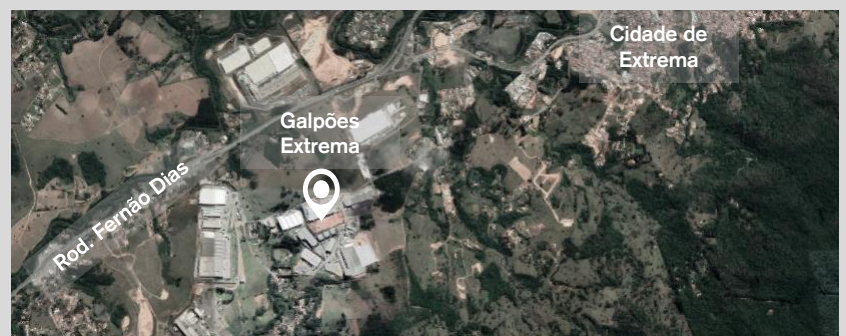
ABL:	132.353 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	AA



Galpões Extrema

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

ABL:	34.101 m ²
Participação:	86,3%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	AA e A





HGLG Itupeva

Estrada Joaquim Bueno Neto,
9835

Itupeva - SP.

ABL:	58.828 m ²
Participação:	100%
Vacância:	8%
Nº de locatários:	3
Classificação:	AA



HGLG Betim

Avenida Parque B, 347

Betim - MG.

ABL:	62.587 m ²
Participação:	100%
Vacância:	100%
Nº de locatários:	0
Classificação:	AAA

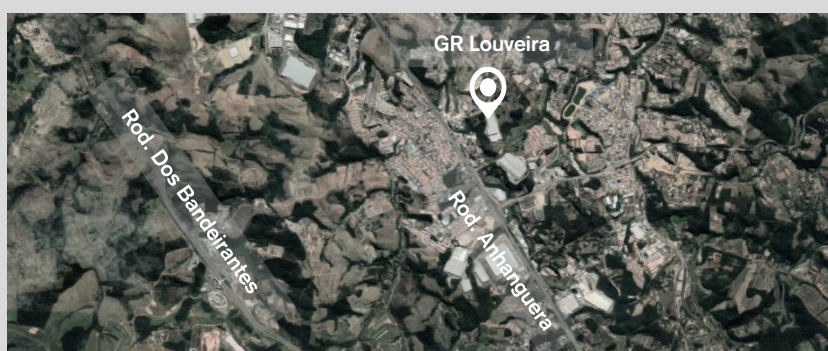


GR Louveira

Rua Atílio Biscuola, 1831

Louveira - SP.

ABL:	61.335 m ²
Participação:	90%
Vacância:	3,7%
Nº de locatários:	3
Classificação:	AA

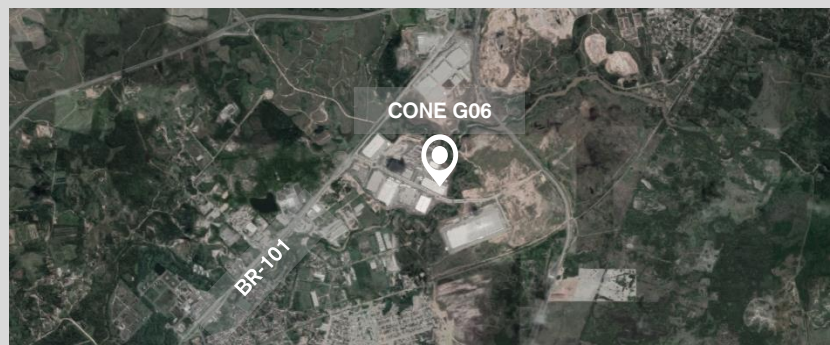




CONE G06

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

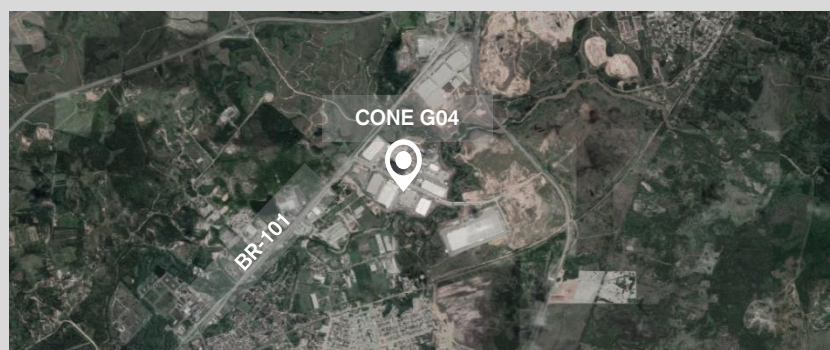
ABL: 21.550 m²
Participação: 73%
Vacância: 27%
Nº de locatários: 6
Classificação: AA



CONE G04

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

ABL futura: 18.471 m²
Participação: 30%
Terreno: 59.672 m²
Custo estimado: R\$ 2.693/m²



Terrenos Extrema

Rodovia Fernão Dias, Km 937
Extrema - MG.

ABL futura: 370.000 m²
Participação: 100%
Terreno: 1.293.654 m²
Custo estimado: R\$ 1.960/m²
Início: fevereiro/2021

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
Fevereiro/2021	SPVJ11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
		(iv)	Aprovar	Aprovado
Fevereiro/2021	MCCI11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
		(iii)	Aprovar	Aprovado
Fevereiro/2021	SPVJ11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
Fevereiro/2021	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI CUSTÓDIA SOBERANO LONGO PRAZO FIC	(i)	Aprovar	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\$ 2.187.480.573,36

Quantidade de Cotas: 18.436.967 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Corretora de Valores 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

6 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Logística

Código de negociação

HGLG11

Glossário

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.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando 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

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

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	---

Seção: Carteira

FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa, títulos públicos e privados.



Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.