

CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo”, “HGLG11” ou “CSHG Logística FII”)

Apresentação Anual



CNPJ nº 11.728.688/0001-47
31 de março de 2022

CREDIT SUISSE
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Agenda

1

CSHG Logística FII

2

Mercado de Logística e Industrial

3

Relacionamento com Investidor

4

Comercial

5

Técnico

Agenda

1

CSHG Logística FII

2

Mercado de Logística e Industrial

3

Relacionamento com Investidor

4

Comercial

5

Técnico

CSHG Logística FII

Dados principais



R\$ 3,5 bilhões
Valor de Mercado
do Fundo¹

8,1%
*dividend yield*¹

6,8%
Vacância
Financeira¹

R\$ 163,50
Valor da cota
mercado¹

823 mil m²
área bruta locável¹

R\$ 148,79
Valor da cota
patrimonial¹

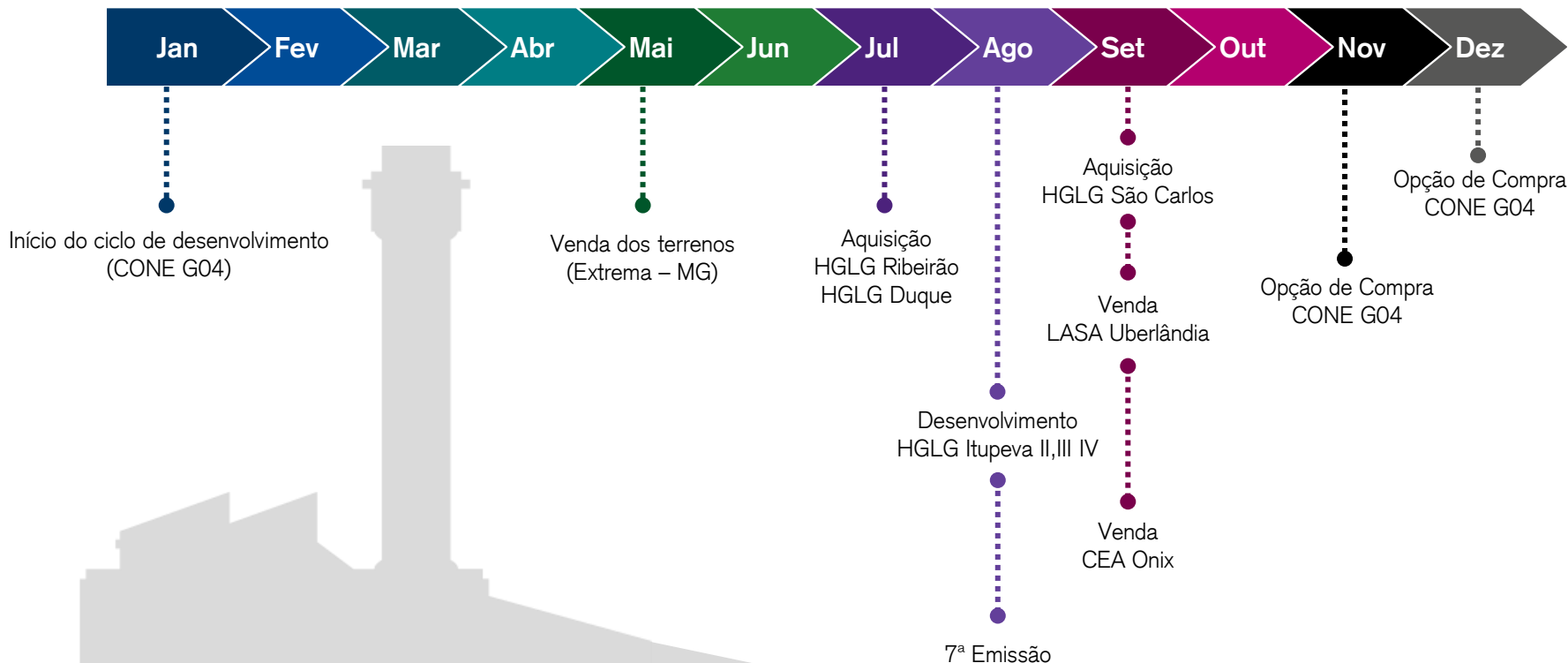
CSHG Logística	Quantidade de cotistas	Volume médio diário (mar-22)	Retorno desde início (24-jun-10)	Retorno 12 M
HGLG11	304.133	R\$ 4,3 MM	398,6% ou 16,9% a.a.	2,6%

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.

CSHG Logística FII

Linha do Tempo

Linha do tempo de 2021



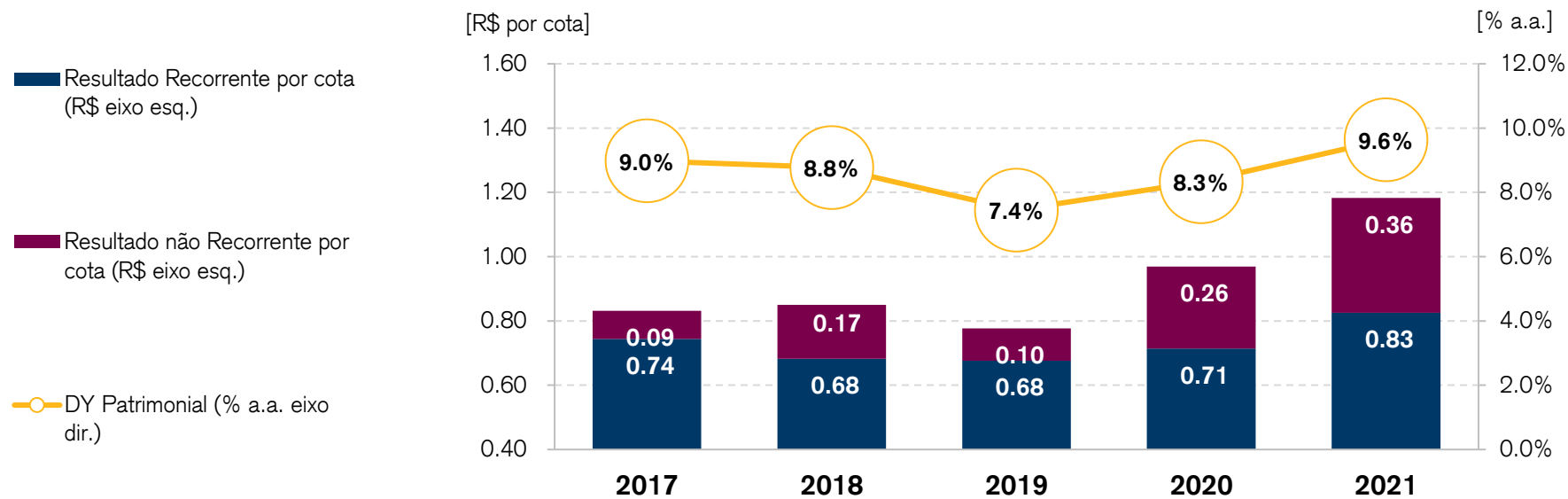
CSHG Logística FII

Histórico de 2017-2021

Tabela de retorno total do Fundo dos índices IFIX, IBOV e CDI ao ano

	Acumulado	2017	2018	2019	2020	2021
HGLG11*	157,8%	38,3%	12,1%	61,9%	-1,3%	4,0%
IFIX	50,4%	19,4%	5,6%	36,0%	-10,2%	-2,3%
IBOV	74,0%	26,9%	15,0%	31,6%	2,9%	-11,9%
CDI	33,0%	10,0%	6,4%	6,0%	2,8%	4,4%

Evolução do resultado recorrente e não recorrente do Fundo e Dividend Yield pela cota patrimonial do Fundo (“DY Patrimonial”)

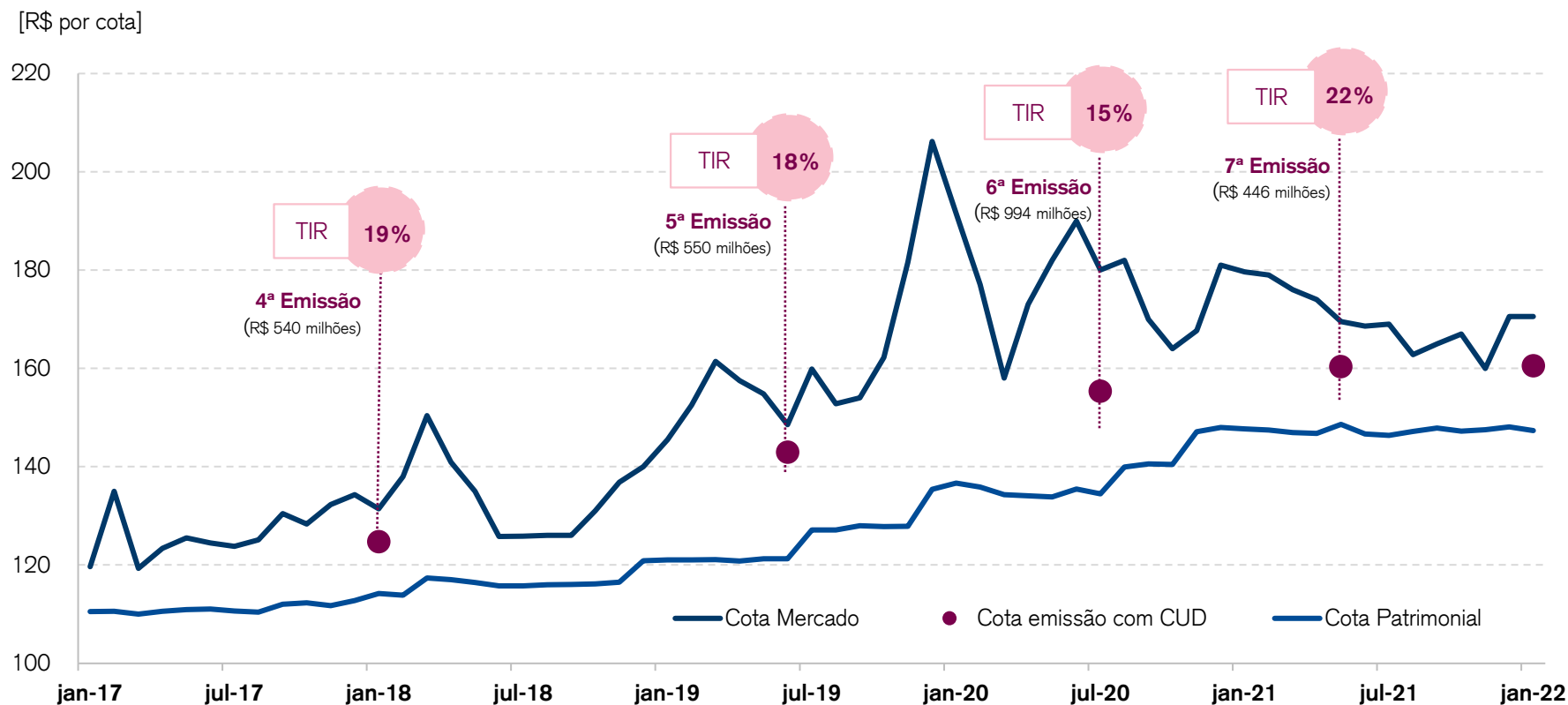


A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

CSHG Logística FII

Histórico de 2017-2021

Tabela de retorno total do Fundo dos índices IFIX, IBOV e CDI ao ano



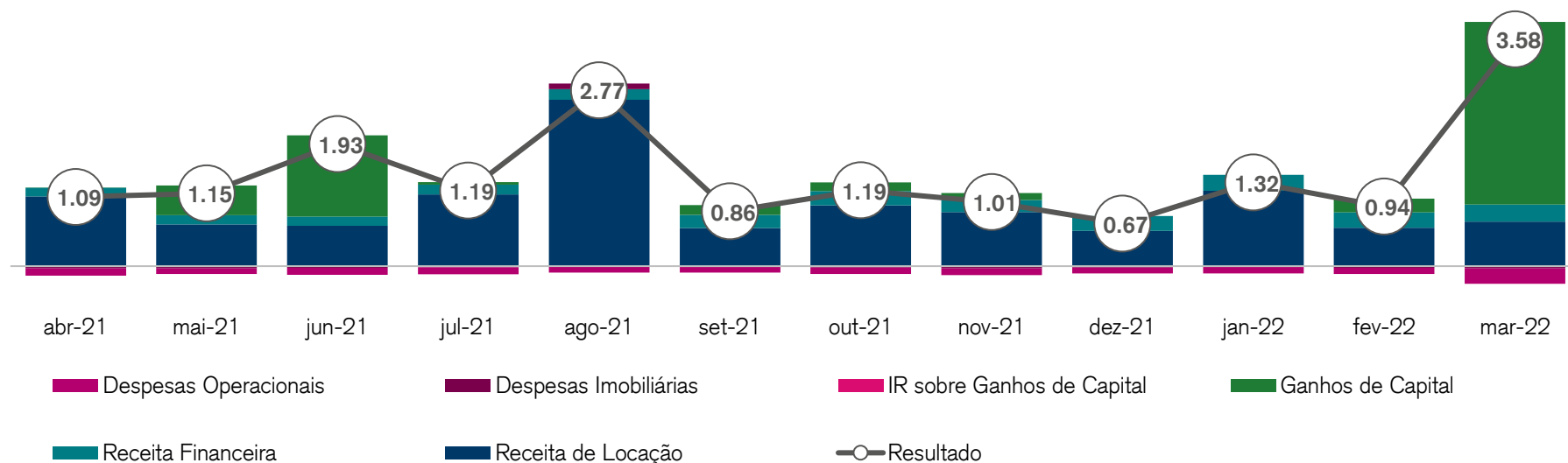
A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.

CSHG Logística FII

Rentabilidade e Liquidez

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

abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22
Rendimento distribuído											
0,78	1,00	2,20	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,75	1,10	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
0,72	0,87	0,60	0,69	2,35	1,85	1,94	1,85	0,77	1,00	0,83	3,31



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.

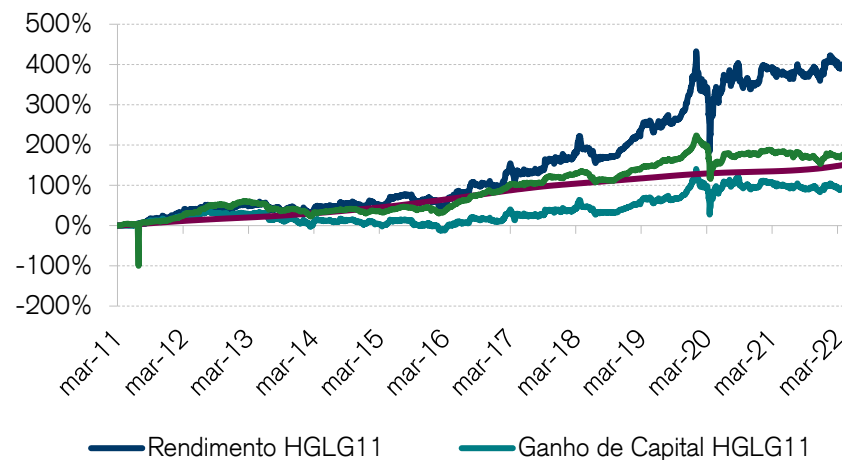
CSHG Logística FII

Rentabilidade e Liquidez

Tabela de Rentabilidade¹

	Mar-22	2022	12 Meses	Início
HGLG11	-1,4%	-1,9%	2,6%	398,6%
IFIX	1,4%	-0,9%	-2,3%	*
CDI	0,9%	2,5%	6,4%	150,3%

Gráfico de Rentabilidade

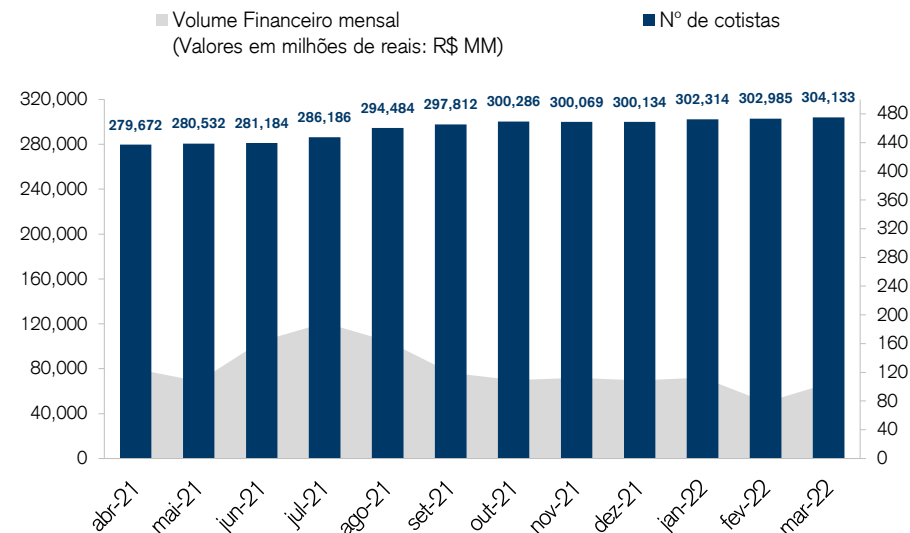


Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Tabela de Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	104,8	296,2	1.494,6
Giro	3,0%	8,3%	45,3%

Gráfico de Liquidez

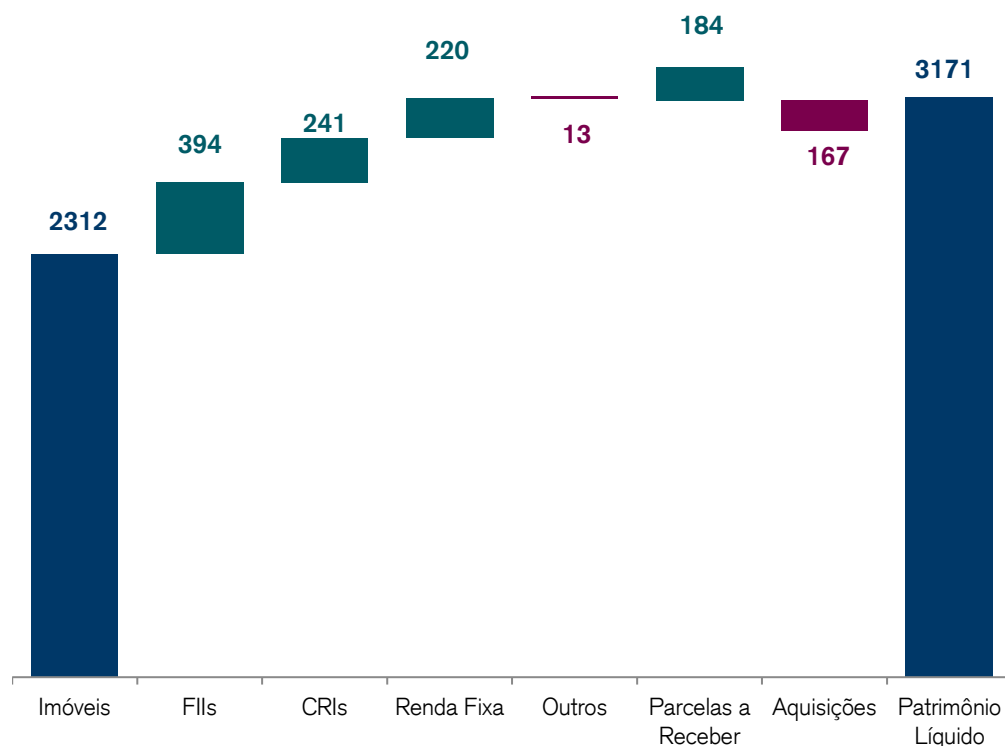


CSHG Logística FII

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido

(Valores em R\$ milhões)



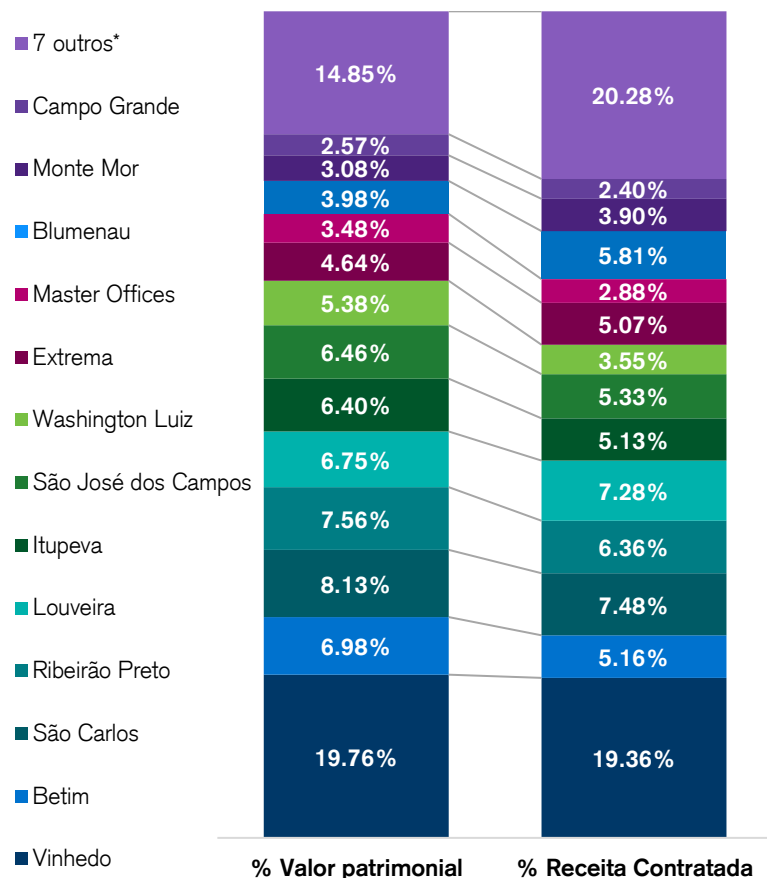
(Valores: R\$ milhões)

Imóveis¹	2.312
FIIs ¹	394
CRIs ¹	241
Caixa	220
Outros	(13)
Parcelas a Receber	184
Aquisições	(167)
Patrimônio Líquido	3.171
Quantidade de Cotas (nº)	21.313.413
Cota patrimonial (R\$)	148,79

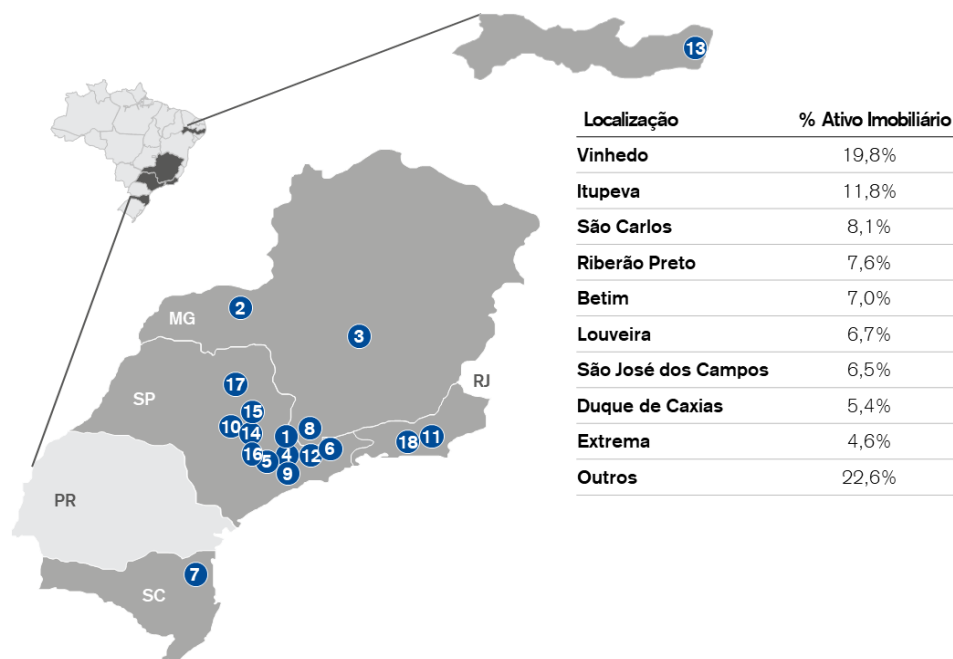
CSHG Logística FII

Ativos Imobiliários

Participação no Fundo (% dos ativos imobiliários)



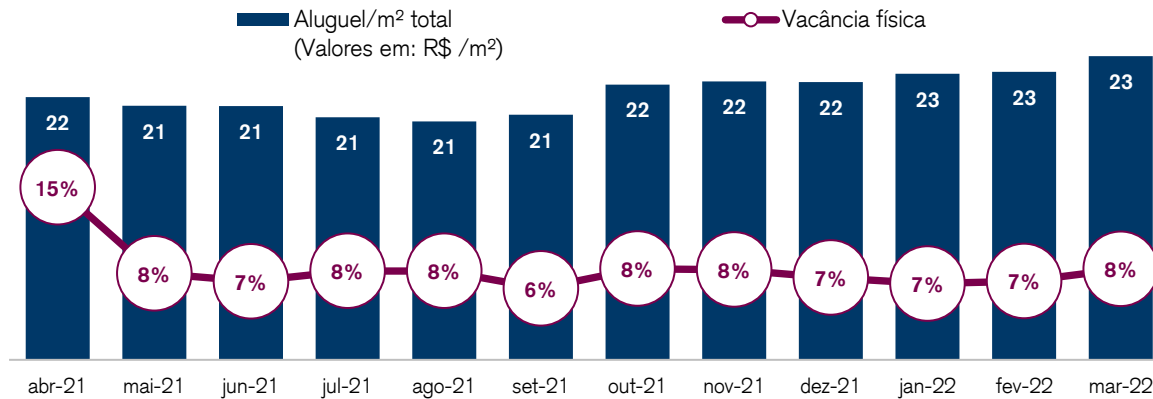
Distribuição Geográfica (% dos ativos imobiliários)



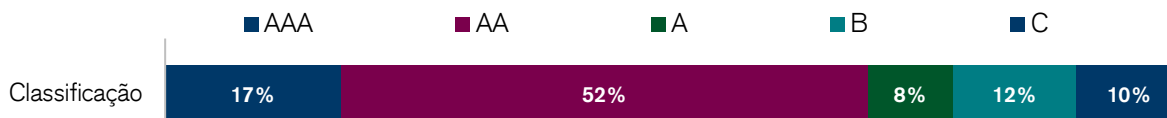
CSHG Logística FII

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Classificação dos setores de atuação (% Receita Contratada)



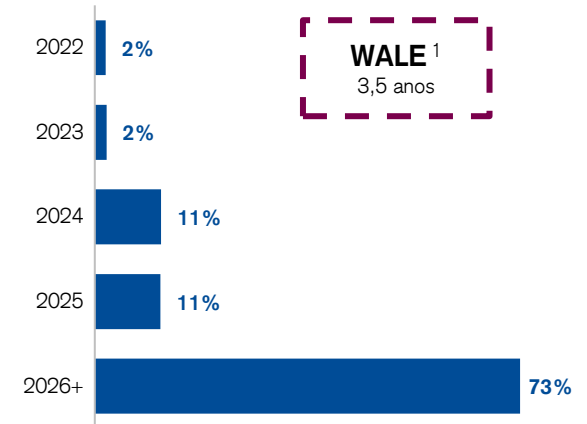
Índices de Reajuste (% Receita Contratada)



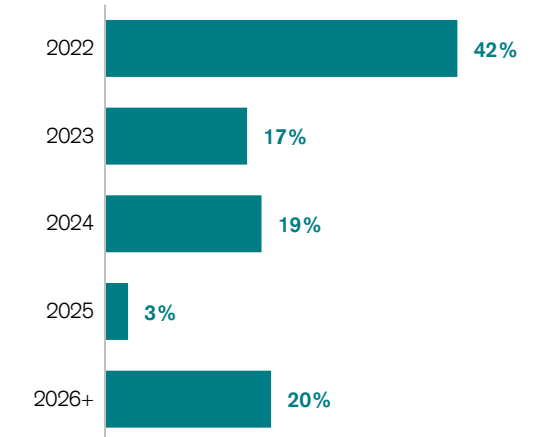
Tipicidade dos contratos (% Receita Contratada)



Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada¹)



Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



CSHG Logística FII

Alavancagem

Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRIs e Percentual de Alavancagem do Fundo (SD/PL)

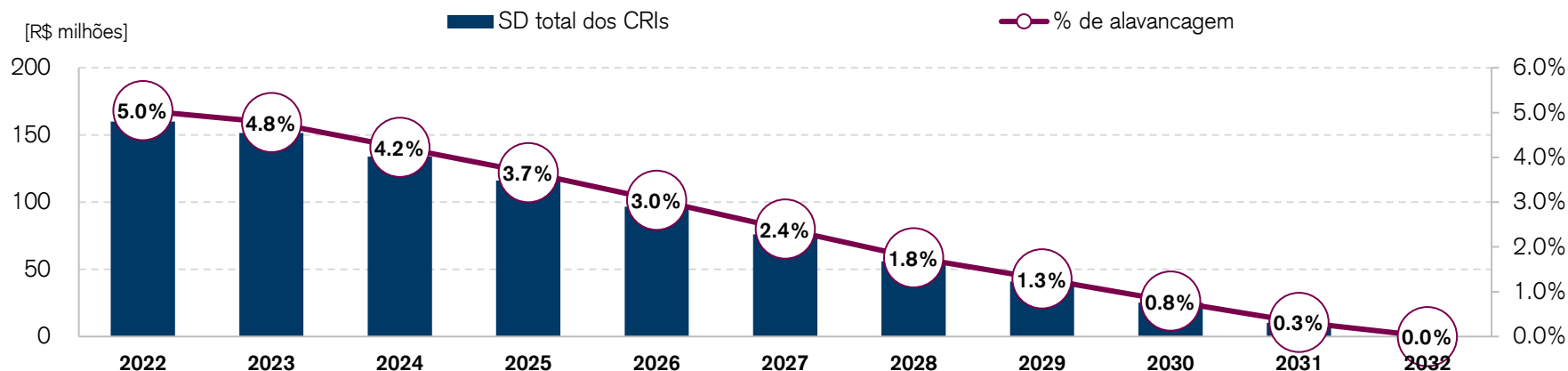
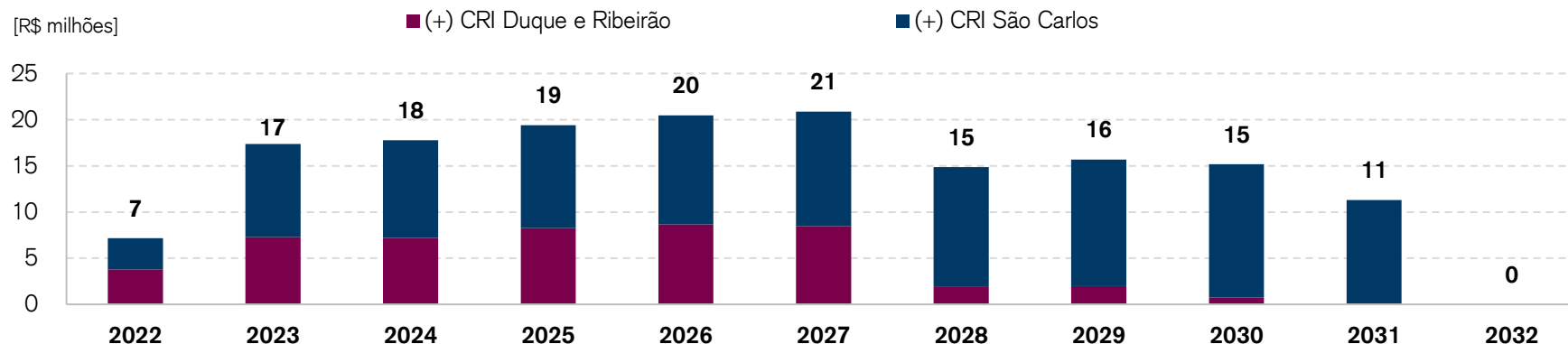
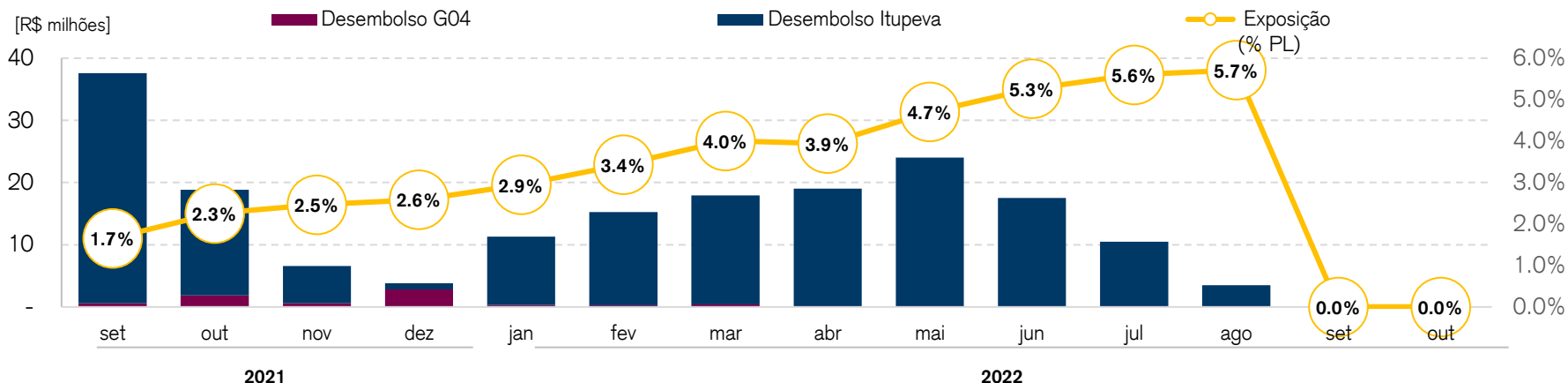


Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRIs



Exposição do Fundo em desenvolvimento

Exposição do Fundo em desenvolvimento (percentual do Patrimônio do Fundo)



Exposição do Fundo em desenvolvimento (percentual do Patrimônio do Fundo)

Ano	2021				2022										Total
Mês	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	
Total investido G04 (R\$ em milhões)	14.86	16.72	17.29	20.09	20.38	20.64	21.06	-	-	-	-	-	-	-	21.06
Total investido Itupeva (R\$ em milhões)	37.00	54.00	60.00	61.00	72.00	87.00	104.50	123.50	147.50	165.00	175.50	179.00	-	-	179.00
Exposição (% PL)	1.7%	2.3%	2.5%	2.6%	2.9%	3.4%	4.0%	3.9%	4.7%	5.3%	5.6%	5.7%	0.0%	0.0%	6.4%

CSHG Logística FII

Ativos



HGLG Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/ n,
Vinhedo (SP)
132.353 m²



Galpão Uberlândia

BR-497, Km 1480
Uberlândia (MG)
89.187 m²



Condomínio SJC

Rua Ambrósio Molina,
1090/1100
São José dos Campos (SP)
69.466 m²



HGLG Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira,
701
Monte Mor (SP)
24.696 m²



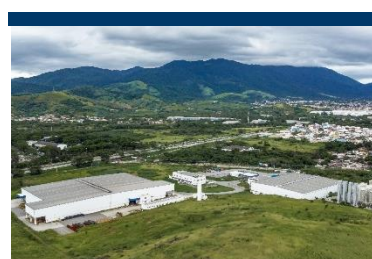
Master Labs

Avenida Guido Caloi, 1.935
São Paulo (SP)
14.377 m²



HGLG Blumenau

Rua Iguaçu, 291
Blumenau (SC)
65.825 m²



HGLG Campo Grande

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande (RJ)
16.532 m²



HGLG Rio Claro

Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro (SP)
11.492 m²

CSHG Logística FII

Ativos



HGLG Extrema

Estrada Municipal José Geraldo
Aparecido e Rua Josepha Gomes de
Souza
Extrema (MG)
34.101 m²



HGLG Itupeva I

Estrada Joaquim Bueno Neto,
9.835
Itupeva (SP)
58.828 m²



HGLG Betim

Avenida Parque B, 347
Betim (MG)
62.587 m²



CONE G06

Rodovia BR-101, 5.225
Cabo de Santo Agostinho (PE)
21.551 m²



HGLG Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1.062
Guarulhos (SP)
18.276 m²



HGLG Washington Luiz

Avenida SN 1, 280
Duque de Caxias (RJ)
48.042 m²



HGLG São Carlos

Rod Engenheiro Thales de
Lorena Peixoto Júnior
São Carlos (SP)
79.642 m²



HGLG Ribeirão Preto

Rodovia Anhanguera, Km
317,5
Ribeirão Preto (SP)
59.875 m²

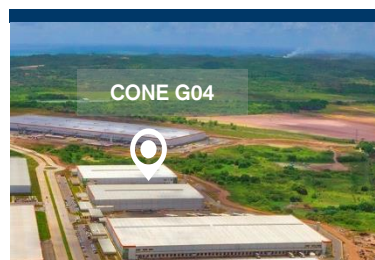
CSHG Logística FII

Ativos



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia (SP)
7.885 m²



CONE G04

Rodovia BR-101, 5.225
Cabo de Santo Agostinho (PE)
18.471 m²



HGLG Louveira

Rua Atílio Biscuola, 1831
Louveira (SP)
55.202 m²



HGLG Itupeva Fase I e II

Estrada Joaquim Bueno Neto,
9.835
Itupeva (SP)
90.000 m² e 147.000 m²

Agenda

1

CSHG Logística FII

2

Mercado de Logística e Industrial

3

Relacionamento com Investidor

4

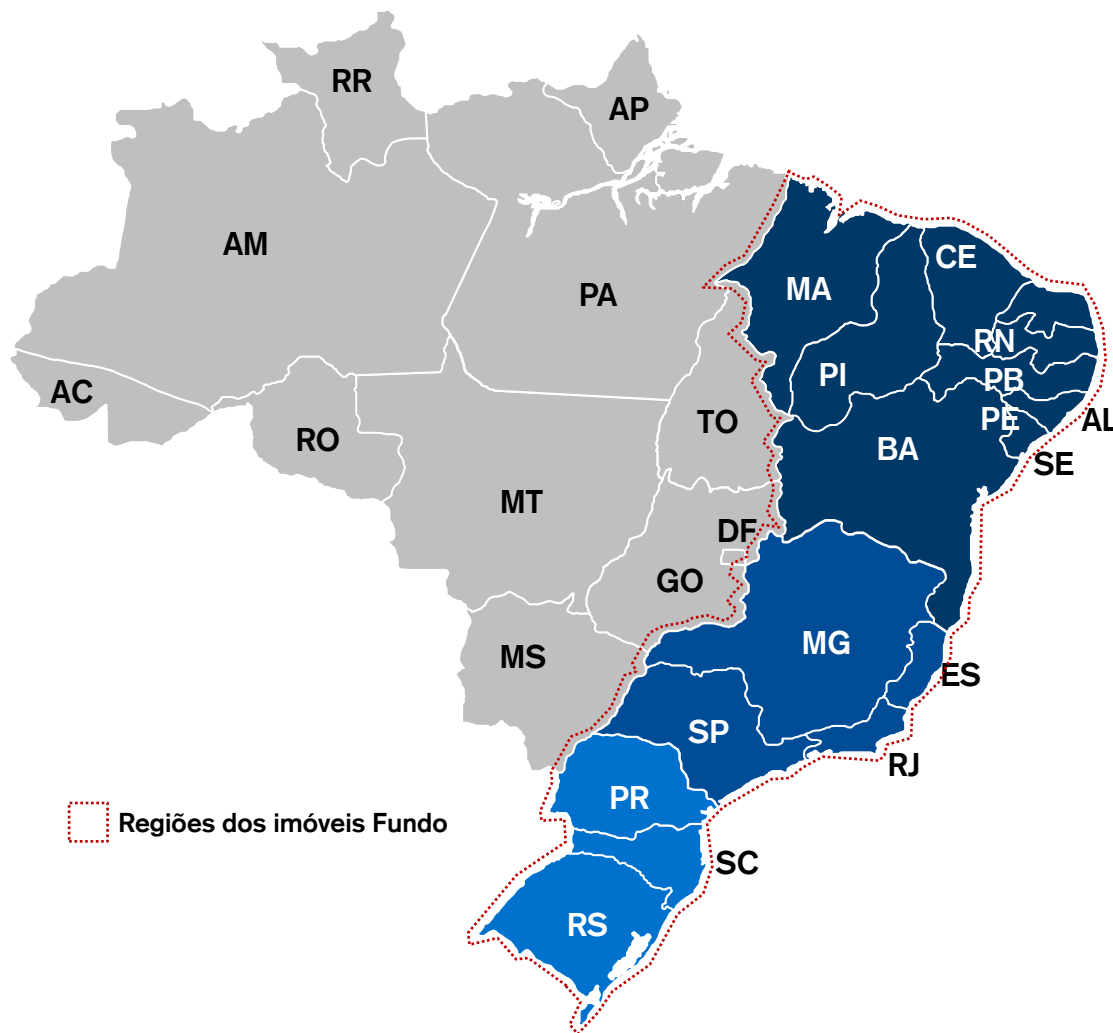
Comercial

5

Técnico

Mercado Logístico e Industrial

Estoque, vacância e média de preços

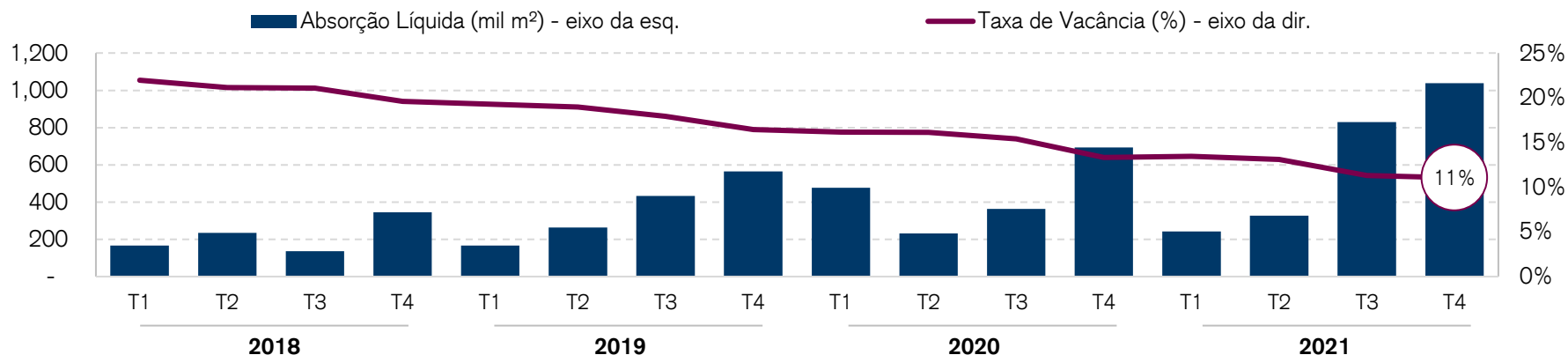


Norte	
Estoque Total	484.429 m ²
Taxa de vacância	2,69 %
Média de preço pedido	R\$ 24,0 /m ²
Nordeste	
Estoque Total	2.941.890 m ²
Taxa de vacância	7,35 %
Média de preço pedido	R\$ 15,0 /m ²
Centro-Oeste	
Estoque Total	767.471 m ²
Taxa de vacância	9,74 %
Média de preço pedido	R\$ 16,5 /m ²
Sudeste	
Estoque Total	26.138.965 m ²
Taxa de vacância	11,0 %
Média de preço pedido	R\$ 19,8 /m ²
Sul	
Estoque Total	4.303.581 m ²
Taxa de vacância	8,54 %
Média de preço pedido	R\$ 18,1 /m ²

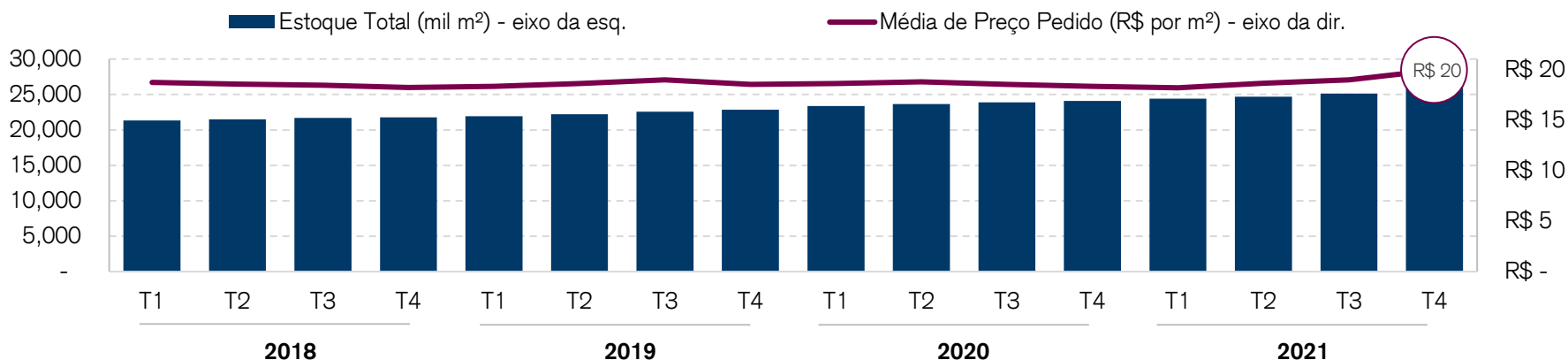
Mercado Logístico e Industrial

Estoque, vacância e média de preços

Vacância e absorção líquida¹ nas regiões da carteira de imóveis do Fundo



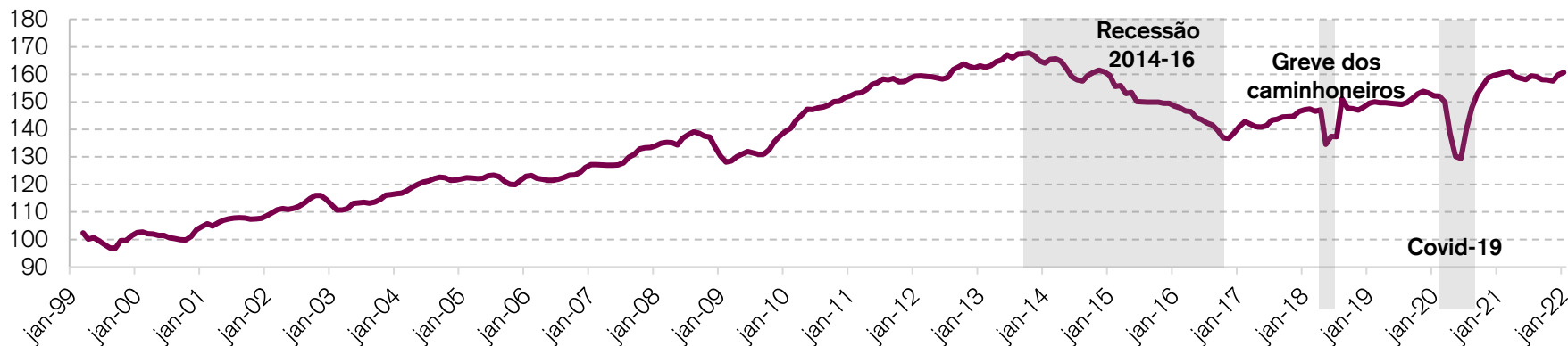
Estoque de galpões e preço de locação pedido por m² nas regiões da carteira de imóveis do Fundo



Mercado Logístico e Industrial

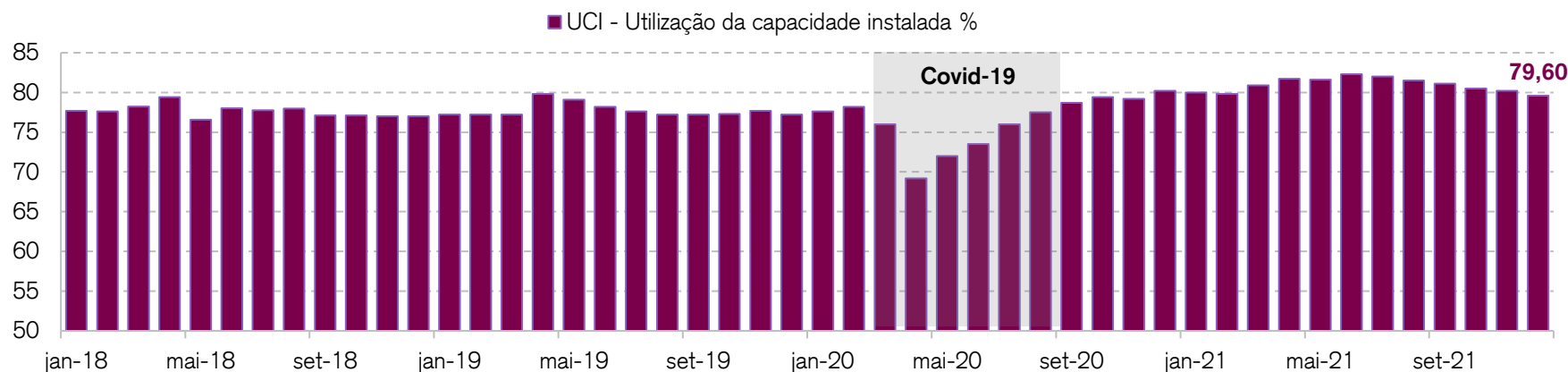
Estoque, vacância e média de preços

Fluxo de veículos pesados no Brasil (base 100) – Média móvel trimestral



Fonte: CNT e ABCR, em janeiro de 2022.

Utilização da capacidade instalada % - Dessazonalizada Percentual médio



Agenda

1

CSHG Logística FII

2

Mercado de Logística e Industrial

3

Relacionamento com Investidor

4

Comercial

5

Técnico

Relacionamento com Investidor

Mailing, logos e comunicação visual

Novo Mailing

Com intuito de aprimorar o atendimento e facilitar a comunicação, criamos um novo canal destinado exclusivamente ao relacionamento com os investidores. Agora, o contato com a CSHG deverá ser feito através do seguinte mailing: ri.imobiliario@cshg.com.br

Logos

O desenvolvimento de logos exclusivos para cada FII têm como propósito melhorar a identidade visual e facilitar o reconhecimento de cada FII, bem como familiarizar os investidores com os empreendimentos imobiliários detidos pelos FIIs. Os logos desenvolvidos possuem um conjunto de elementos que dialogam entre si e que possibilitam a rápida identificação das diferentes estratégias dos FIIs, devido ao uso de ícones (pictogramas) e diferentes cores, conforme pode ser visto abaixo:



Comunicação Visual

Nos empreendimentos que já compõem o portfólio dos FIIs, bem como nas novas aquisições, estamos avaliando as necessidades de cada ativo, implementando soluções e estratégias de comunicação visual-espacial para que os elementos de identificação e sinalização dos empreendimentos, tais como totens, diretórios, pinturas e painéis em geral, sejam reformulados a partir dos melhores princípios de *wayfinding*¹ e estabeleçam um padrão unificado de identificação visual para os ativos de um mesmo FII, como pode ser visto no exemplo do HGLG Itupeva abaixo.



Com o objetivo de disponibilizar aos cotistas mais informações sobre os ativos imobiliários dos FIIs, a página de cada imóvel no nosso site conta agora com fotos e vídeos que apresentam imagens e características gerais dos empreendimentos. A partir dessas fotos e vídeos é possível observar vistas externas e internas dos imóveis, suas condições de localização, entorno e as principais informações técnicas.



Agenda

1

CSHG Logística FII

2

Mercado de Logística e Industrial

3

Relacionamento com Investidor

4

Comercial

5

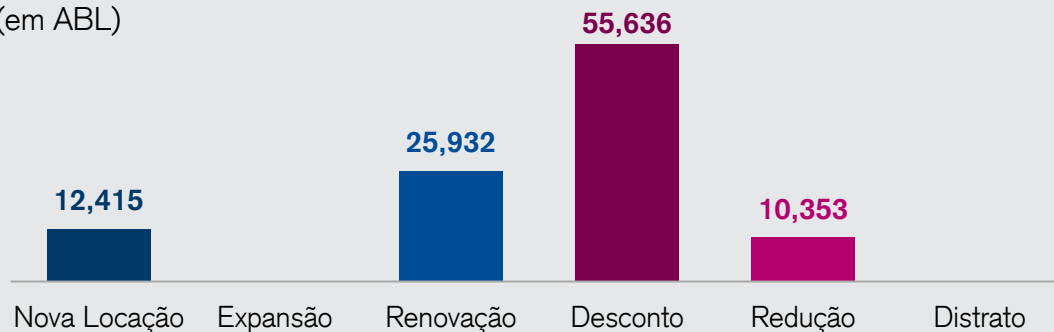
Técnico

Comercial

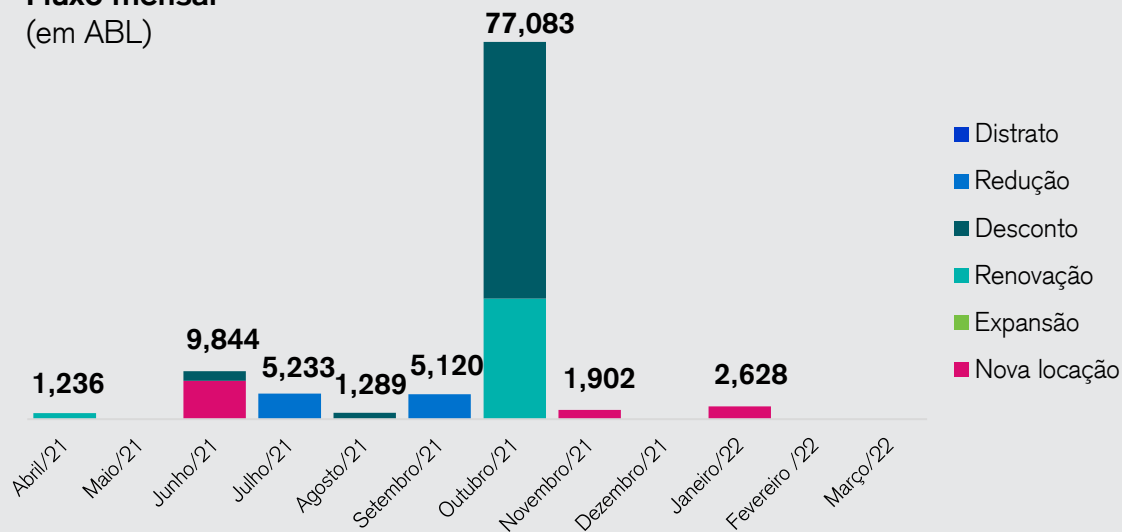
Contratos Assinados



Fluxo até abr/21 até março/22
(em ABL)



Fluxo mensal
(em ABL)



Comercial

Principais Desafios

	HGLG Itupeva	HGLG Itupeva I (entrega 2ºsem/22)	HGLG Washington Luiz	Condomínio SJC	
	ABL _{total}	58.828 m²	90.000 m²	48.042 m²	69.466 m²
	Vacância	13.900 m²	90.000 m²	12.893 m²	26.780 m²
	Oportunidades	Ativo AAA Infraestrutura da Região	Ativo AAA Crossdocking Infraestrutura da Região Certificado Leed Opção para Grandes Empresas	Localização Infraestrutura do Condomínio	Infraestrutura do Condomínio Perfil Industrial Expansão
	Desafios	Concorrência com Jundiá Preço de Locação	Concorrência com Jundiá Preço de Locação Velocidade de Absorção	Custos Operacionais Segurança Especificações Técnicas	Ocupação Logística Mercado Raso Especificações Técnicas

Agenda

1

CSHG Logística FII

2

Mercado de Logística e Industrial

3

Relacionamento com Investidor

4

Comercial

5

Técnico

Desenvolvimento

Cone Multimodal Suape (PE) | Galpão G04

Ação

Acompanhamento das obras de construção de galpão refrigerado especulativo e benfeitorias para os novos locatários.

Status

Habite-se emitido. Em andamento as adaptações para os locatários.



Antes



Depois

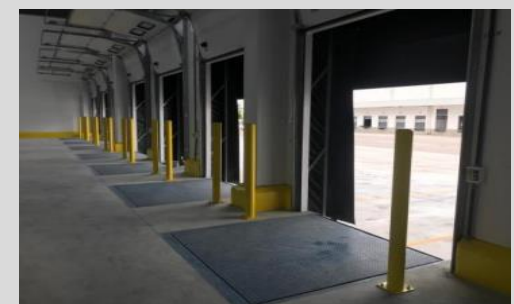
Características:

Galpão resfriado/refrigerado

Área locável: 18.597,20 m²

Especificações Técnicas básicas:

- Piso ventilado com capacidade para 6ton/m²
- Câmaras frigoríficas reversíveis: Congelados (até -25°C) e Resfriados
- Sistema de gelo a gás (404A)
- Ante-câmaras até 12°C
- Iluminação LED
- Portas seccionais de docas e niveladores elétricos com *dock shelter*
- Sala de baterias



Desenvolvimento

HGLG Itupeva (SP) | Expansão Fase I

Ação

Acompanhamento das obras de construção de galpão especulativo.

Status

Em andamento.



Antes



Depois

Desenvolvimento HGLG Itupeva (SP) | Expansão Fase I

Características:

Galpão especulativo

Área locável: aprox. 90 mil m²

Especificações Técnicas básicas:

- Pé-direito de 12m
- Piso com capacidade para 6ton/m²
- Cobertura com isolamento termo-acústico
- Niveladores eletro-hidráulicos nas docas
- Expansão de mezanino sob demanda
- Portaria blindada com segurança 24 horas e monitoramento CFTV
- Eclusas com dilaceradores de pneus



Obras e Melhorias

HGLG São José dos Campos (SP)

Manutenção da cobertura dos galpões contra problemas de infiltrações e vazamentos identificados



Antes



Depois

Obras e Melhorias

HGLG São José dos Campos (SP)

Instalação de comunicação visual



Antes



Depois

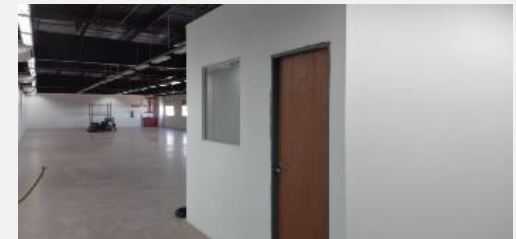
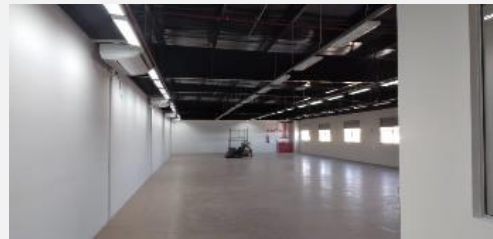
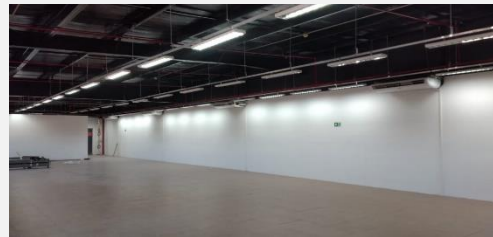
Obras e Melhorias

Volkswagen Vinhedo (SP)

Reformas internas e construção de escritório



Antes



Depois

Obras e Melhorias

Volkswagen Vinhedo (SP)

Substituição de painéis elétricos



Antes



Depois

Obras e Melhorias

HGLG Cumbica - Guarulhos (SP)

Modernização do sistema de combate a incêndio



Antes

Depois

Obras e Melhorias

HGLG Betim (MG)

Instalação de comunicação visual



Antes

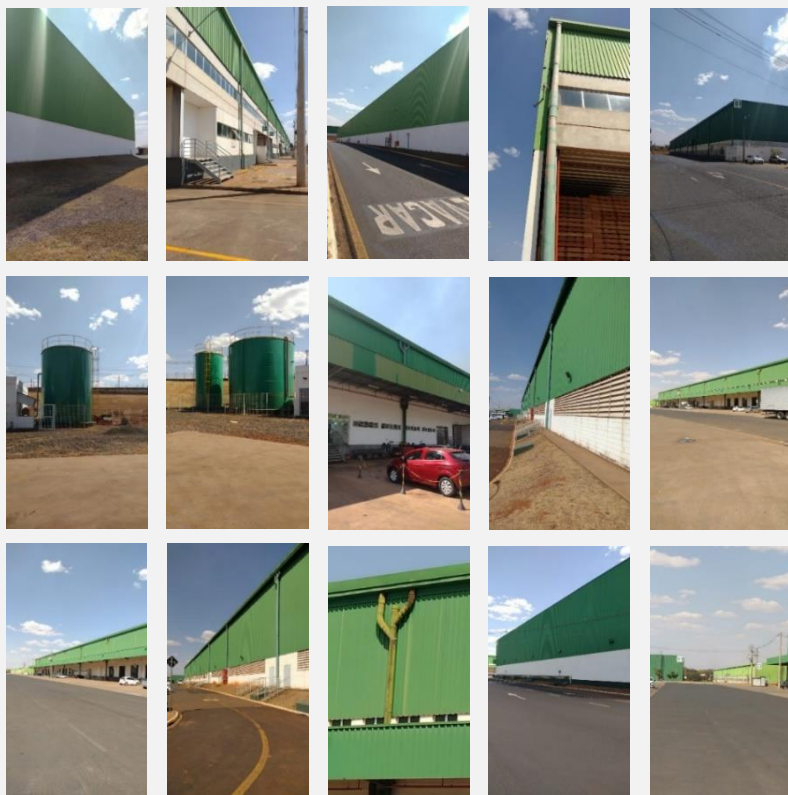


Depois

Obras e Melhorias

HGLG Ribeirão Preto (SP)

Pintura de fachada com renovação dos acabamento e manutenção de calhas.



Antes

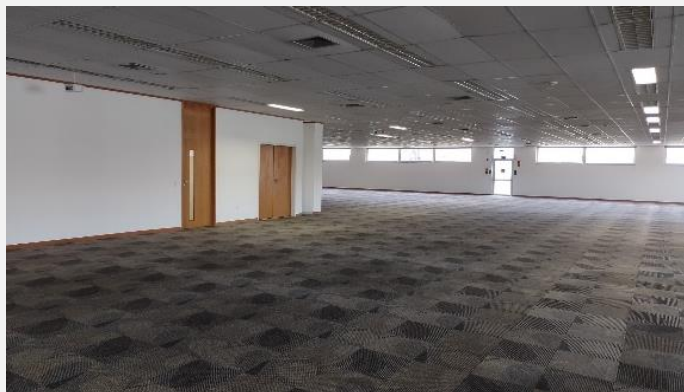


Depois

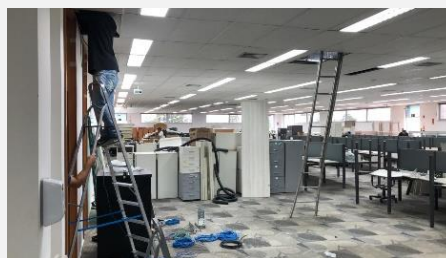
Obras e Melhorias

Techtown – Hortolândia (SP)

Reforma do Módulo 05 | Adaptações para entrada de novo locatário.



Antes



Depois

¹Glossário

Termos	Definições
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.
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.
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Imóveis	Compreende todos ativos imobiliários sendo eles diretamente ligados ao Fundo ou indiretamente por meio de sociedades de propósito específico.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Absorção líquida	Significa à diferença entre os espaços ocupados e desocupados em m ² , no período.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a 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.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar
São Paulo | SP | Brasil
04542-000
imobiliario.cshg.com.br

Atendimento a clientes

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100
www.cshg.com.br/ouvidoria

