

HGLG11

# CSHG Logística FII

## Fevereiro 2023

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

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

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

**CREDIT SUISSE** 

Cota valor de Mercado <sup>1</sup>	Cota patrimonial <sup>1</sup>	Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup>	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 161,65	R\$ 153,25	R\$ 3,8 bilhões	339.878	R\$ 1,10 por cota
ABL <sup>1</sup> Total	Dividend Yield <sup>1</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	% Alavancagem <sup>1</sup>	Vacância Física <sup>1</sup> /Financeira <sup>1</sup>
1 milhão m <sup>2</sup>	8,2 %	3.087,21	8,0%	19,9%/11,7% <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Considera complementação de renda

## 1. Comentários do Gestor

No mês de janeiro de 2023 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 22,2 milhões (R\$ 0,94 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 17,9 milhões (R\$ 0,76 por cota). Não houve nenhuma receita extraordinária. O Fundo anunciou uma distribuição de R\$ 1,10 por cota, o que representa 79,8% do resultado no período.

No mês tivemos dois importantes eventos:

- (i) O aumento da vacância física de 13,8% para 19,9% devido a saída da **B2W** do **HGLG Betim**. No entanto, a vacância financeira se mantém praticamente estável tendo em vista que o Fundo recebe a multa de rescisão do antigo locatário Walmart. O valor é pago conforme a vacância financeira do imóvel que, a partir desse mês, está vago. Nossa estimativa é que a multa dure até meados de novembro deste ano. Apesar do impacto relevante na carteira, entendemos que a esse pico na vacância será temporário uma vez que o imóvel **HGLG Itupeva – G200** está com conversas avançadas de locação, que quando 100% locado reduzirá a vacância física do Fundo para 12%.
- (ii) O avanço físico da obra da terraplanagem do **HGLG Itupeva – G300 e G400** para 99,8%. Uma vez finalizado a terraplanagem o ativo estará apto a demandas de *Built to Suit* ou eventuais outras demandas que excederem a capacidade do **G200**.

## 2. Relação com Investidores

### 2.1. Informe de Rendimentos

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2022 foram disponibilizados pelo Itaú, escriturador do fundo, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

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

### 2.2. Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

Nas próximas semanas, as demonstrações financeiras auditadas do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 serão publicadas e a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, convocada.

### 2.3. Apresentação Anual

A Apresentação Anual do fundo acontecerá no mês de abril, logo após a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO). Os Cotistas estão convidados a participar, na sede da Administradora, de acordo com o disposto na convocação a ser disponibilizada futuramente no site da Administradora e Fundos.NET.

## 3. Comercial

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. <sup>2</sup>Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 28/02/2023).

No mês de fevereiro tivemos um aumento na vacância física para 19,9% e da vacância financeira para 11,7% motivados pela já antecipada devolução do **HGLG Betim** pelas **Lojas Americanas/B2W**.

No **HGLG Itupeva – G200** tivemos uma importante evolução com o interessado na ocupação de metade do galpão (45.000 m<sup>2</sup>) com a assinatura de uma carta de intenção não vinculante com os termos comerciais já acordados, que basicamente supera a fase comercial para que as partes se dediquem à discussão legal do contrato de locação. Esperamos assinar o contrato durante o mês de março para dar mais detalhes da locação no próximo relatório. A outra metade do **G200** também está bastante demandada e temos em negociação duas propostas que praticamente liquidam o espaço disponível. Além disso, já temos algumas consultas visando áreas maiores que estamos direcionando para os galpões a serem construídos **G300** e **G400**.

No **HGLG Betim** definimos por contratar uma imobiliária regional para nos assessorar com a comercialização, chamada Sempre Soluções Imobiliárias. A decisão foi embasada na profundidade de atuação, conhecimento do mercado e presença física local. Em paralelo também trabalhamos na transformação do galpão, que hoje é preparado para monousuário, para opções de módulos menores, que adicionam maior liquidez para ocupação do galpão por atender uma gama maior de empresas.

Por fim, no **HGLG São José dos Campos** e **HGLG Washington Luiz**, temos tido consultas e visitas de variados setores e estamos trabalhando com uma postura comercial mais agressiva a fim de reduzir a vacância em tais imóveis.

#### 4. Técnico

No mês de fevereiro o time técnico acompanhou diversos temas relacionados às melhorias e manutenções dos ativos. Entre as atividades de rotina, foi realizada a contratação da administradora predial do **HGLG Betim** que será responsável pelo gerenciamento da segurança e manutenção do imóvel. Também foram finalizadas as concorrências para substituição da empresa de administração predial para os imóveis do **Parque Torino** e **São José dos Campos**.

As obras contratadas de manutenção da cobertura e implantação de acessibilidade no galpão de **Vinhedo** seguem em andamento.

Com relação às obras no complexo **HGLG Itupeva**, a terraplenagem dos galpões **G300** e **G400** ainda não foi finalizada e será detalhada na seção específica de obras e desenvolvimentos, enquanto o **HGLG Itupeva G200** segue em fase pré-operacional de implantação do condomínio.

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2023	Janeiro de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	16.266.253	28.780.623	45.046.876	228.437.615
Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>	5.867.933	5.844.905	11.712.838	79.392.300
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	55.387	16.311.727	16.367.114	133.441.939
IR sobre Ganho de Capital	-	(83)	(83)	(1.878)
<b>Total de Receitas</b>	<b>22.189.573</b>	<b>50.937.172</b>	<b>73.126.745</b>	<b>441.269.976</b>
Despesas Financeiras	(1.478.052)	(1.580.610)	(3.058.663)	(12.560.394)
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(553.400)	(404.158)	(957.558)	(5.817.491)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(2.231.638)	(2.207.528)	(4.439.166)	(30.663.372)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(4.263.090)</b>	<b>(4.192.296)</b>	<b>(8.455.387)</b>	<b>(49.041.257)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>17.926.482</b>	<b>46.744.876</b>	<b>64.671.358</b>	<b>392.228.719</b>
Rendimento anunciado <sup>2</sup>	25.802.343	25.802.343	51.604.685	381.173.262
Quantidade de Cotas	16.266.253	23.456.675		

Fontes: CSHG.

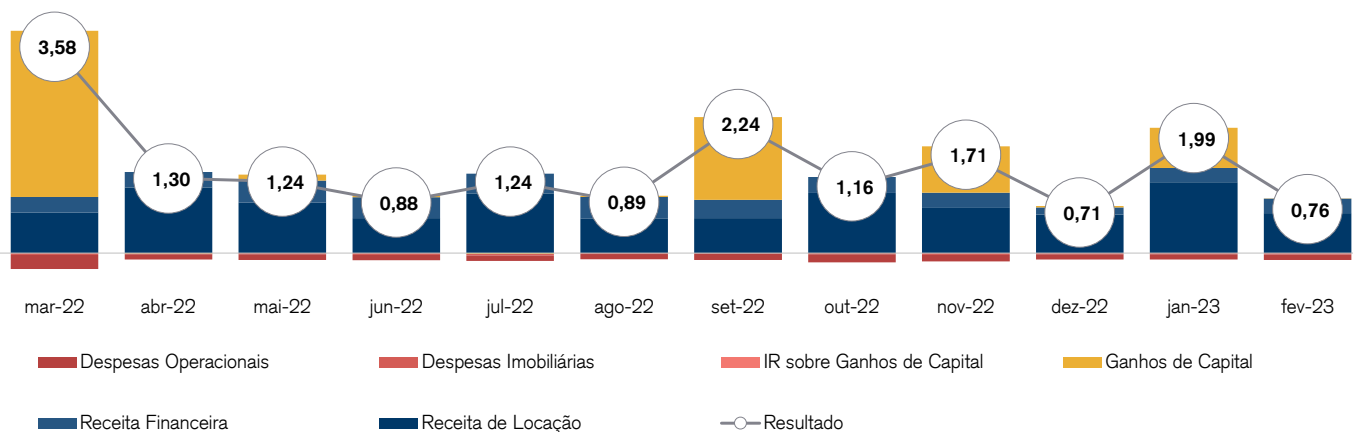
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23
<b>Rendimento distribuído</b>											
1,10	1,10	1,10	3,30	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	2,20	1,10	1,10
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
3,31	3,50	3,59	0,84	0,98	0,77	1,91	1,97	2,57	1,08	1,97	1,63

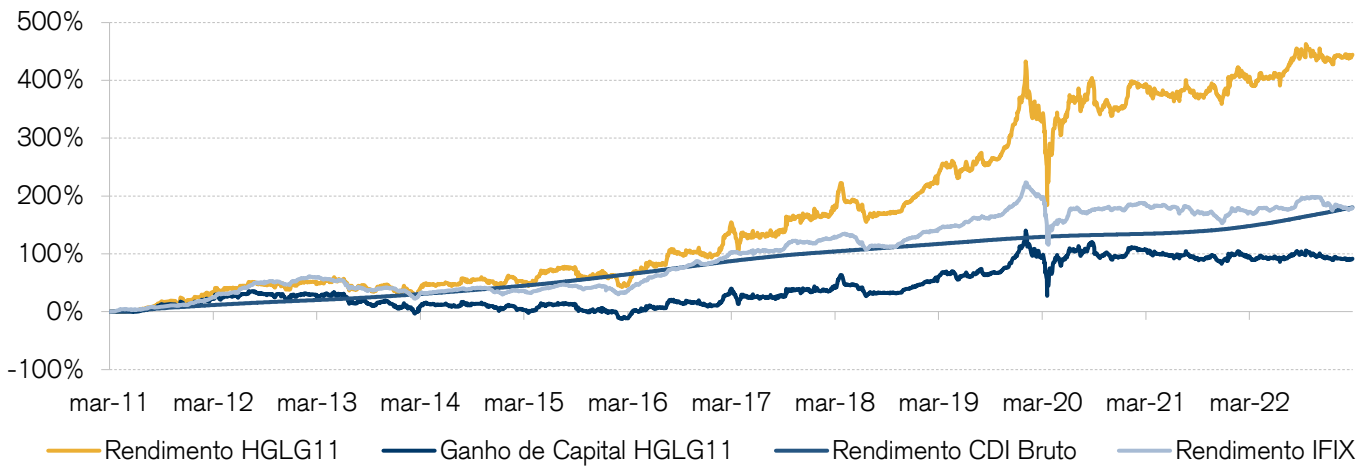


Fontes: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. <sup>2</sup>Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 28/02/2023).

## Rentabilidade

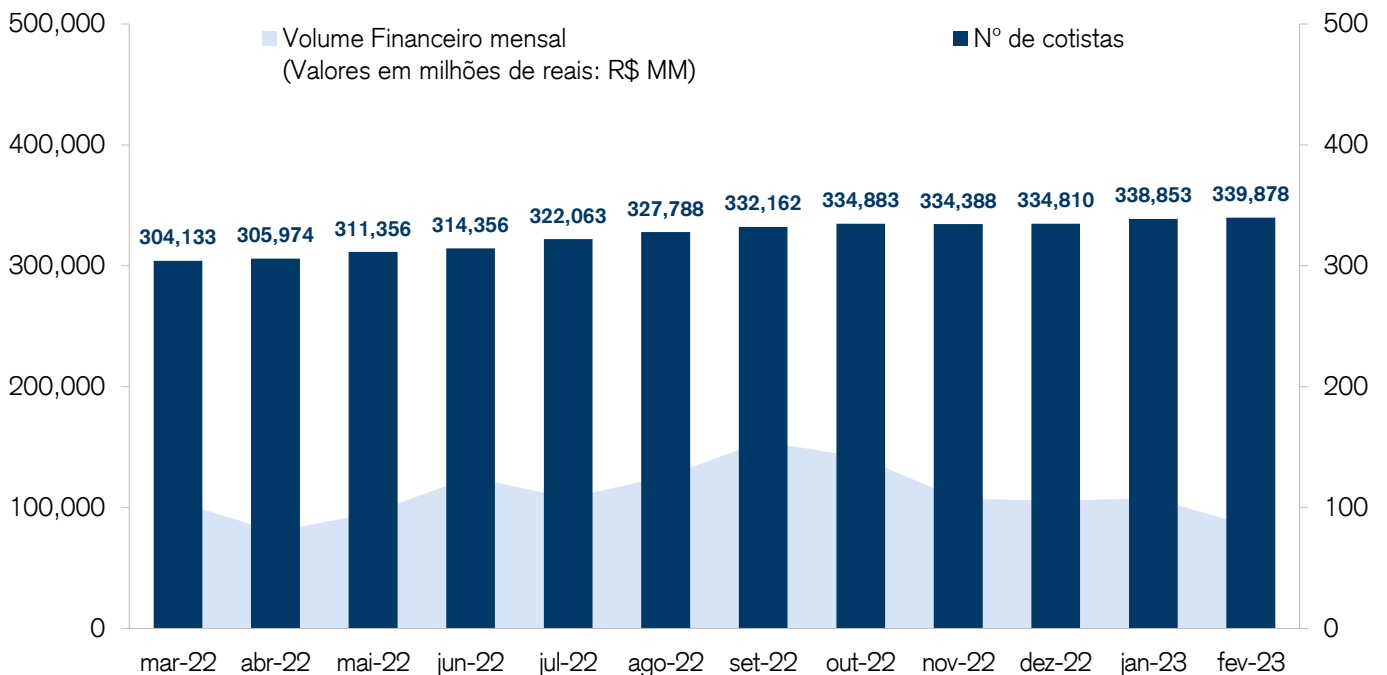
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 <sup>1</sup>	0,3%	0,3%	7,6%	444,3%
IFIX <sup>1</sup>	-0,5%	-2,0%	2,5%	*
CDI Bruto	0,9%	2,1%	13,0%	180,3%



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

## Liquidez

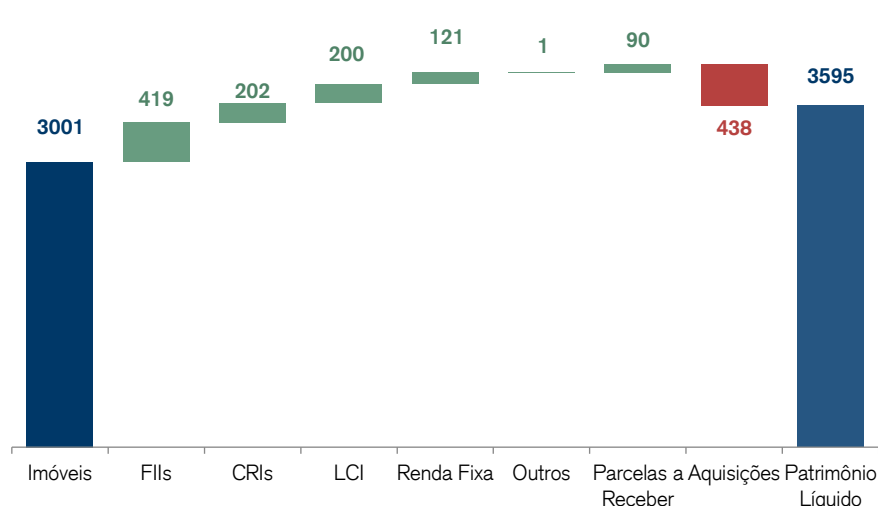
	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	84,3	192,2	1.341,1
<b>Giro<sup>1</sup></b>	2,2%	5,1%	35,4%
<b>Presença em pregões<sup>1</sup></b>	100%	100%	100%



Fontes: Economatica e CSHG.

## Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

<b>Imóveis</b>	<b>3.001</b>
Flls	419
CRIs	202
LCI	200
Renda Fixa	121
Outros	2
Parcelas a Receber	90
Aquisições	(439)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>3.595</b>
Quantidade de Cotas (n°)	23.456.675
<b>Cota patrimonial (R\$)</b>	<b>153,25</b>

Fonte: CSHG.

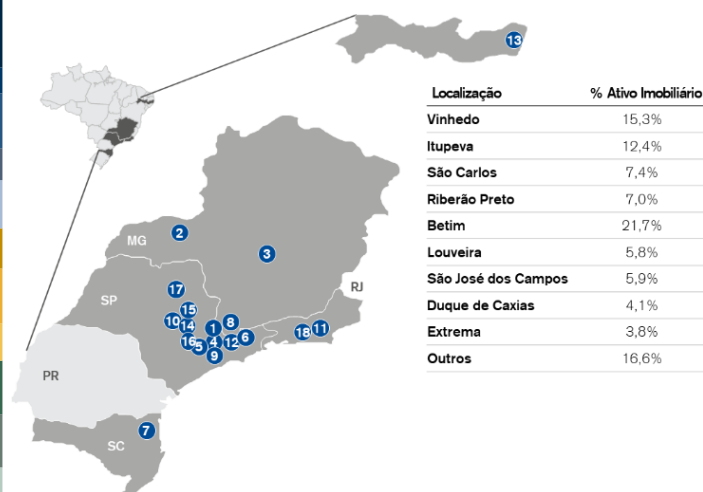
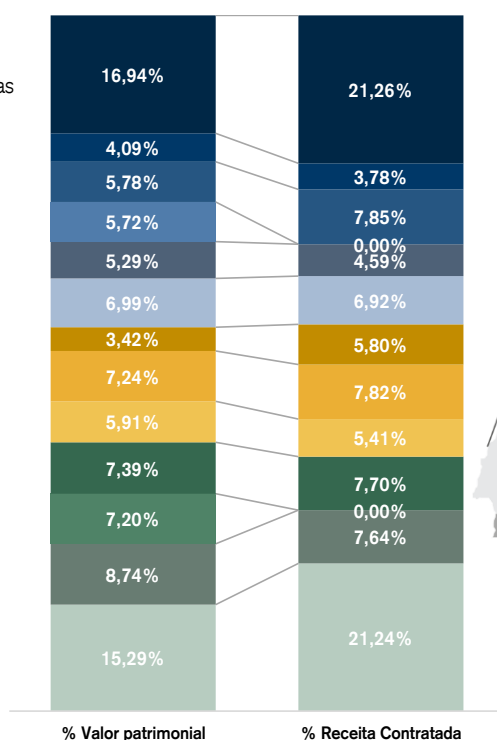
### Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(1,4)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	ITBI Torino	(4,3)	<a href="#">(link)</a>
	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	68,1	<a href="#">(link)</a>
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(77,7)	<a href="#">(link)</a>
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(46,0)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	CRI BTS Meli	(125,8)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(115,9)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	Parcelas Torino	(65,4)	<a href="#">(link)</a>
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	11,7*	<a href="#">(link)</a>

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

### Ativos Imobiliários

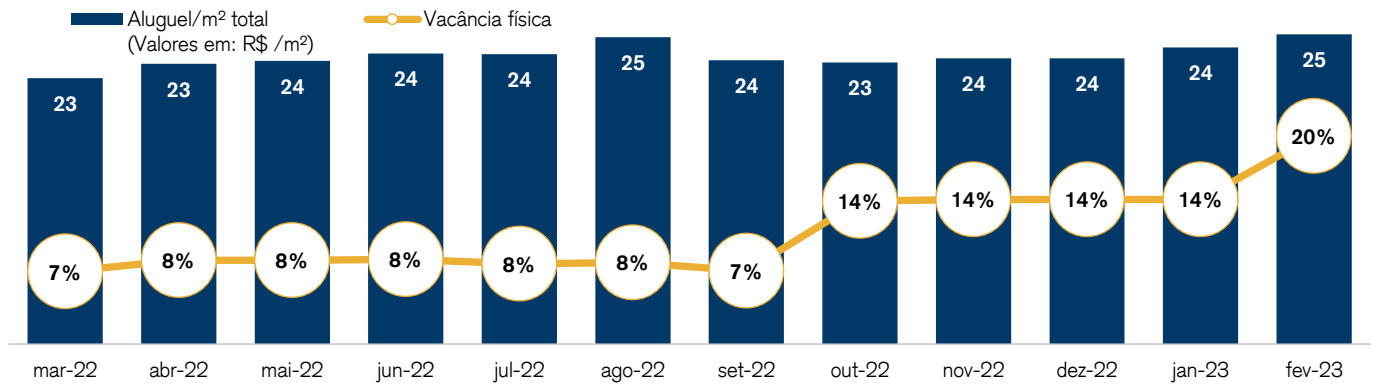
- 9 outros\*
- HGLG Duque de Caxias
- HGLG Louveira
- HGLG Betim
- HGLG Itupeva G100
- HGLG Ribeirão
- HGLG Bluemau
- Parque Torino
- HGLG São Jose dos Campos
- HGLG São Carlos
- HGLG Itupeva G200/300400
- Betim BTS - Meli
- HGLG Vinhedo



Fontes: CSHG.

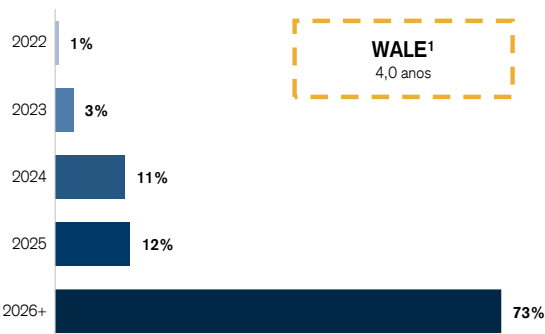
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. <sup>2</sup>Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 28/02/2023).

## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



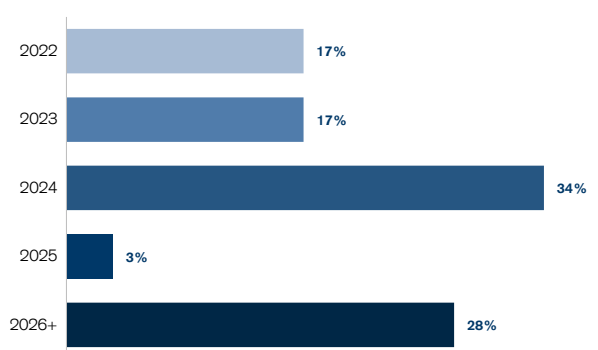
Fontes: CSHG.

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



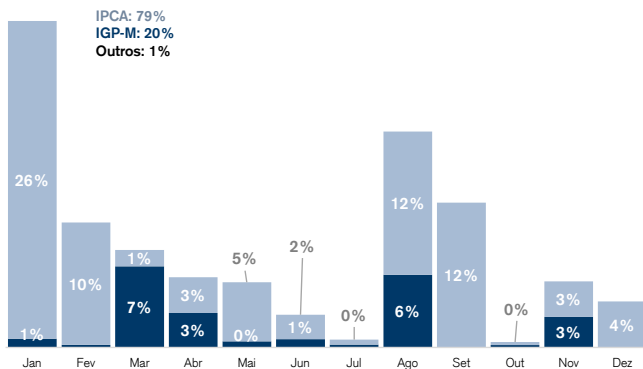
Fonte: CSHG.

## Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



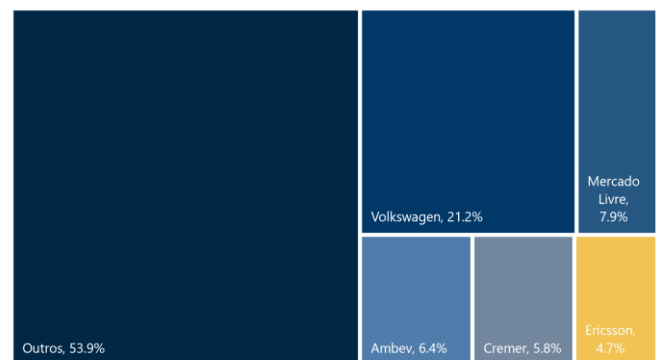
Fonte: CSHG.

## Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

## Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG. Total de 71 inquilinos.

## Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

## Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)



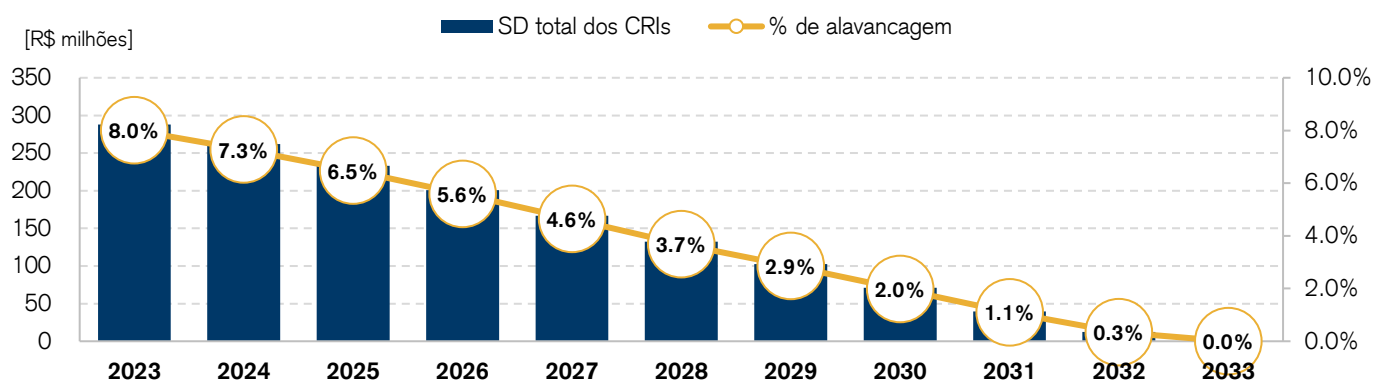
Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 28/02/2023).

## Alavancagem

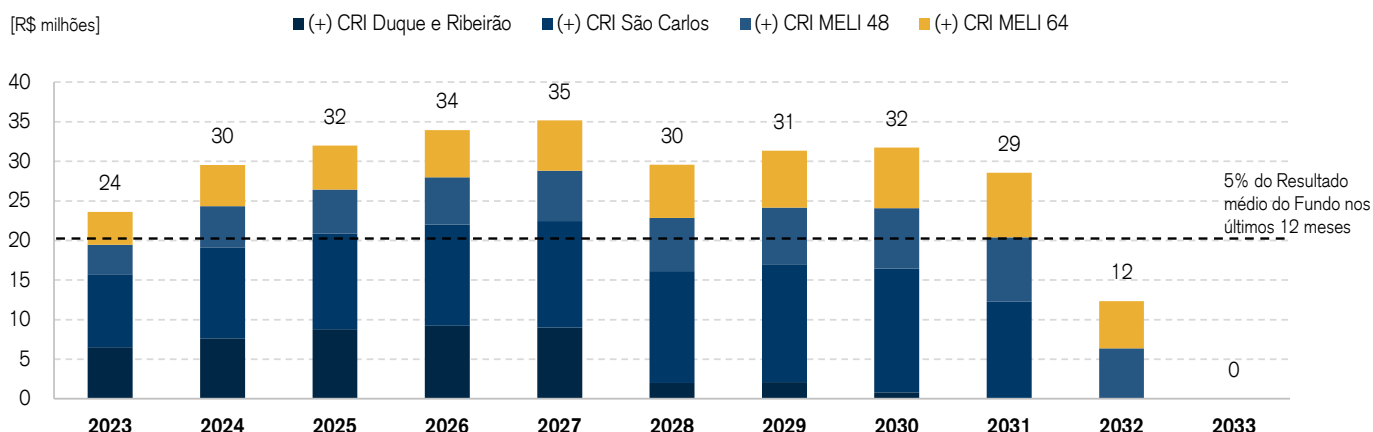
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

### Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG

### Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI’s



Fonte: CSHG

No gráfico acima mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas, e destacamos em amarelo o valor correspondente a 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seria este o capital remanescente e o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio	Prazo	Carencias
<b>CRI Duque e Ribeirão</b>	<b>21G0048448</b>	R\$ 46,0 milhões	IPCA	5,00%	jul-21	8,7 anos	-
<b>CRI São Carlos</b>	<b>21I0682823</b>	R\$ 116,0 milhões	IPCA	5,25%	set-21	10 anos	-
<b>CRI Meli 48</b>	<b>22I0150943</b>	R\$ 62,8 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
<b>CRI Meli 64</b>	<b>22I0150269</b>	R\$ 63,0 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	-

## Principais Eventos

01/09/2022 ([link](#))

### Aditivo - Compra de Ativos Logísticos - Betim/MG

Em complemento ao fato relevante publicado em 26 de julho, o Fundo firmou um Aditivo ao Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. A assinatura do Aditivo teve como objetivo ajustar as condições do negócio em relação à parcela que foi objeto de securitização, a fim de equalizar a curva de pagamentos às condições negociadas para que ocorra a cessão, pelo Vendedor do Imóvel BTS, das parcelas previstas no Aditivo em uma operação de securitização ("CRI"), que já estava prevista para ocorrer conforme também informado no Fato Relevante Anterior.

08/09/2022 ([link](#))

### Quitação da alienação dos Imóveis de Atibaia/SP

Em complemento ao fato relevante publicado na data de 26 de março de 2020, o Fundo recebeu o valor de R\$ 20.376.747,41 que quitou a venda dos ativos na região de Atibaia/SP. O valor nominal total recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Lusíadas, Onix e Albatroz, considerando correção monetária da parcela a prazo e complemento de preço variável (earn-out), conforme detalhado no Fato Relevante Anterior, foi de R\$ 91.901.479,66 equivalente a R\$ 2.984,73/m². Com o recebimento de todas as parcelas do Preço, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 18.662.157,86.

28/09/2022 ([link](#))

### Compra de Ativo Logístico – Betim/MG

Em complemento aos fatos relevantes divulgados em 26 de julho de 2022 e 1º de setembro de 2022, o Fundo firmou com uma subsidiária da LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, a escritura pública de cessão de direitos aquisitivos remanescentes de imóveis e outras avenças por meio da qual concluiu a aquisição do ativo logístico monousoário localizado na Rua Cássia, 1.305, Lote 7-A, Quadra 27, no loteamento Parque Industrial de Betim na cidade de Betim, estado de Minas Gerais.

06/10/2022 ([link](#))

### Termo de Fechamento – Condomínio Logístico – Betim/MG

O Fundo firmou com a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto inscrita no CNPJ sob o nº 09.041.168/0001-10, e outros 11 vendedores, o termo de fechamento do contrato de compra e venda de ações e outras avenças por meio do qual concluiu a aquisição das ações representativas de 47,88% da companhia ("SPE") que detém o condomínio logístico multiusuário, com 8 galpões logísticos construídos e alugados, denominado Parque Torino, com área bruta locável de 137.929 m², localizado no loteamento Parque Industrial de Betim na cidade de Betim, estado de Minas Gerais ("Condomínio Parque Torino").

11/11/2022 ([link](#))

### Venda G04 – Cabo de Santo Agostinho/PE

O Fundo firmou a Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças, por meio da qual concluiu a venda da totalidade de sua fração ideal correspondente a 70% do galpão logístico frigorificado localizado na Rodovia BR-101 Sul, 5225, Distrito Industrial Diper, no município de Cabo de Santo Agostinho, estado de Pernambuco, descrito e identificado como CONE G04. A área total de terreno é de 59.672,97 m² e a área construída do Imóvel é de 18.597 m². O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel é de R\$ 103.436.766,00 ("Preço"), equivalente a R\$ 7.945,73/m². A operação gerará um lucro a regime de caixa de R\$ 31.792.357,00 equivalente a aproximadamente R\$ 1,36 /cota.

23/12/2022 ([link](#))

### Aquisição 10% Tech Town – Hortolândia/SP

O Fundo firmou a escritura pública de venda e compra ("Escritura") e outros instrumentos assessórios, por meio da qual concluiu a aquisição da fração ideal de 10% das unidades de nºs 05, 21 e 30, todas localizadas no condomínio logístico denominado Tech Town, situado na Rodovia SP 101, Km 9,5, cidade de Hortolândia, estado de São Paulo ("Unidades"). Tais imóveis integram o portfólio do Fundo, na proporção de 90% desde o dia 30 de março de 2011. O valor de aquisição que corresponde à fração ideal de 10% restante das Unidades é de R\$ 2.365.449,00.

## Obras e desenvolvimentos

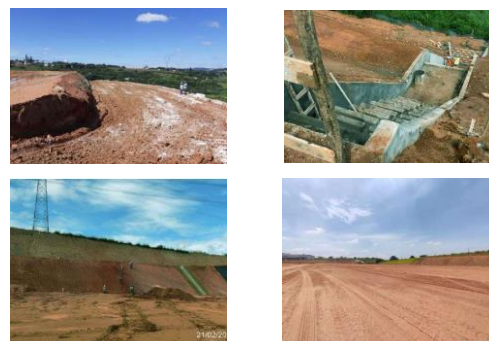
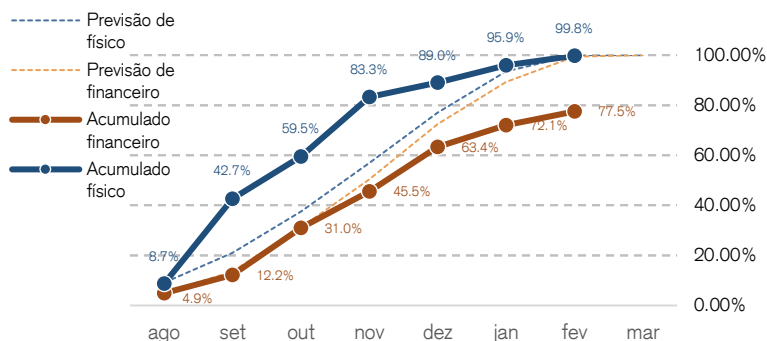
### • HGLG Itupeva G300 e G400: Terraplenagem da expansão Fase II

No mês de fevereiro a obra alcançou um avanço físico de 99,8%. Devido a ocorrência de chuvas na região, a expectativa de término da obra passou para a segunda semana de março. O avanço financeiro ficou em 77,5%, sendo que no momento de recebimento da obra será feito o levantamento de todos os custos da obra para fazer a apuração final da contratação.

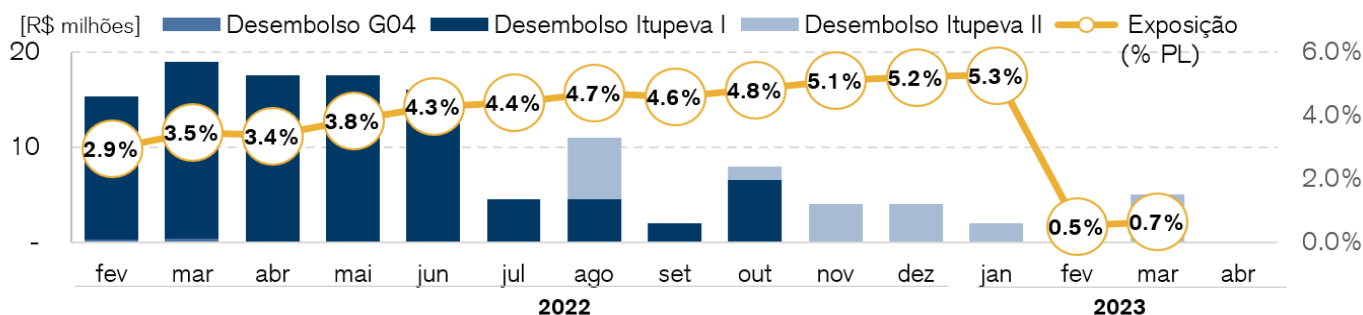
#### Acompanhamento dos serviços

Ano	2022					2023				Total	
Mês	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr		
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	1.13	1.68	4.28	3.33	4.09	1.99	1.24	1.77	3.38	22.81
	Avanço físico mensal	8.7%	34.0%	16.8%	23.8%	5.7%	6.9%	3.9%	0.3%	0.0%	100%
	Acumulado físico	8.7%	42.7%	59.5%	83.3%	89.0%	95.9%	99.8%	100.0%	100.0%	
	Avanço financeiro mensal	4.9%	7.3%	18.7%	14.5%	17.9%	8.7%	5.4%	7.7%	14.8%	100%
	Acumulado financeiro	4.9%	12.2%	31.0%	45.5%	63.4%	72.1%	77.5%	85.2%	100.0%	
	realizado							previsto			

#### Curva de avanço físico-financeiro



#### Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2022												2023				Total
Mês	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr		
Total investido G04 (R\$ em milhões)	20.6	21.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.06	
Total investido Itupeva Fase I (R\$ em milhões)	87.0	105.5	123.0	140.5	156.5	161.0	165.5	167.5	174.0	174.0	174.0	174.0	-	-	-	174.00	
Total investido Itupeva Fase II (R\$ em milhões)	-	-	-	-	-	-	6.5	-	1.5	12.0	16.0	18.0	19.0	24.0	-	24.00	
Exposição (% PL)	2.9%	3.5%	3.4%	3.8%	4.3%	4.4%	4.7%	4.6%	4.8%	5.1%	5.2%	5.3%	0.5%	0.7%	-	6.0%	
	realizado												previsto				

Fonte: CSHG

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. <sup>2</sup>Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 28/02/2023).

## Imóveis logísticos

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

## Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria

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



**Objeto do Fundo**

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

**Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:**

R\$ 3.436.177.542,58

mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23
<b>Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)</b>											
3.171,3	3.166,9	3.501,8	3.438,5	3.430,8	3.460,2	3.451,6	3.454,3	3.466,8	3.613,0	3.593,9	3.594,8

**Quantidade de Cotas:** 23.456.675,00 cotas

**Início das atividades**

Junho de 2010

**Público-alvo**

Investidores em geral

**Escriturador**

Itaú Unibanco S.A.

**Taxa de administração:**

0.6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

**Custodiante**

Itaú Unibanco S.A.

**Administradora**

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

**Ofertas concluídas**

8 emissões de cotas realizadas

**Tipo Anbima - segmento de atuação**

FII Renda Gestão Ativa – Logística

**Código de negociação**

HGLG11

# 1 Glossário

## Termos e definições

<b>Seção: Resumo do Fundo</b>	
<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<b>Valor de mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<b>ABL</b>	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<b>Dividend Yield</b>	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.
<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
<b>% Alavancagem</b>	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
<b>Vacância física</b>	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> dentre a área bruta locável total do Fundo.
<b>Vacância financeira</b>	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
<b>Seção: Comentário da Gestão</b>	
<b>Cap Rate</b>	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
<b>SPE</b>	Sociedade de Propósito Específico.
<b>Built-to-suit</b>	Construção sob medida.
<b>TIR</b>	Taxa Interna de Retorno
<b>CRI</b>	Certificado de recebíveis imobiliários.
<b>Seção: Composição do Resultado</b>	
<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Rendimento Mobiliário</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Financeira</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros
<b>Despesas Operacionais</b>	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.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Saldo de resultado acumulado</b>	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
<b>Receita Contratada</b>	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.

<b>Vacância</b>	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..
<b>Antecipação, Atrasos, Multa e Juros</b>	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

### Seção: Rentabilidade

<b>Tabela de Rentabilidade</b>	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
<b>IFIX</b>	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

### Seção: Liquidez

<b>Volume financeiro</b>	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
<b>Giro</b>	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período
<b>Presença em pregões</b>	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

### Seção: Carteira

<b>PL</b>	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
<b>Renda Fixa</b>	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>SPVJ11</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
<b>CRI</b>	Certificado de Recebível Imobiliário.
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário
<b>WALE</b>	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
<b>Aluguel médio mensal</b>	É a média da receita contratada por área bruta locável
<b>Renda Fixa</b>	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

### Seção: Alavancagem

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

## Atendimento a investidores

[ri.imobiliario@cshg.com.br](mailto:ri.imobiliario@cshg.com.br)

## Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

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