

HGLG11

CSHG Logística FII

Agosto 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 ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 162,22	R\$ 153,74	R\$ 5,5 bilhões	396.667	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
1,4 milhão m ²	8,1 %	3.490,67	12,5%	9,9%/4,5% ²

² Considera complementação de renda

1. Comentários do Gestor

No mês de agosto de 2023, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 35,5 milhões (R\$ 1,05 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 29,8 milhões (R\$ 0,88 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente: **(i)** pelo recebimento da terceira parcela referente à venda do terreno localizado em Extrema-MG, conforme deferimento do ajuizamento de execução disposto em Fato Relevante ([link](#)), gerando um lucro de aproximadamente R\$ 630 mil (R\$ 0,02 por cota); **(ii)** pelo amortização das cotas do fundo GTLG11, decorrente da aquisição da totalidade dos imóveis pelo Fundo resultando em, aproximadamente, R\$ 2,5 milhões (R\$ 0,08 por cota) de prejuízo em regime de caixa; e **(iii)** pelo ganho de capital nas vendas de outros FII's em aproximadamente R\$ 200 mil (R\$ 0,01 por cota);

No relatório de março de 2023 ([link](#)), compartilhamos, como time de gestão, as visões e estratégias que tínhamos e temos para o futuro do Fundo que se resumiam em uma frase: melhorar a atratividade do Fundo e prepará-lo para um novo ciclo imobiliário. Agora, em agosto de 2023, conseguimos pontuar algumas mudanças substanciais com o encerramento da oferta e conclusão das duas aquisições listadas abaixo.

O Fundo reduziu a vacância física para 9,9% (vs 20,4% em março/23), reduziu a exposição do maior inquilino para 13,8% do total da receita contratada (vs 21,8% em março/23), aumentou o número de inquilinos para 101 (vs 76 inquilinos em março/23), aumentou a ABL Total para 1,4 milhões de m² (1,0 milhões de m² em março/23).

1.1. Conclusão da aquisição GTLG11

Nesse mês, conforme disposto em Fato Relevante ([link](#)) em 11 de agosto de 2023, foi concluída a aquisição dos ativos **CLE, DCB, DCR e DCC**. Para demonstrar a estratégia e visão sobre o investimento, o time de gestão preparou e publicou a [Tese de Investimento](#).

De modo geral, a transação representou um acréscimo de 337.300 m² de área de galpões de *rating* A ou superior dentro do raio 30 km de São Paulo – SP. A operação teve uma exposição de caixa atual de aproximadamente R\$ 1,0 bilhão de reais com a assunção de aproximadamente R\$ 373 milhões de uma operação de securitização (CRI). Dessa forma, a operação possui um *Cap rate* de 8,3% a.a. e um *YoC* de 9,1% a.a. Considerando os ajustes de preço finais descritos no fato relevante, os números de *Cap rate* e *YoC* são 8,2% a.a. e 9,0% a.a. respectivamente.

A operação de securitização **CRI GTIS** (IPCA + 5,93%), descrita nesse relatório, elevou a alavancagem do Fundo para 12,5% do patrimônio líquido totalizando, aproximadamente, R\$ 651 milhões de reais em uma taxa ponderada média de IPCA + 5,81%, que quando comparado com a NTN-B – 35 do fechamento do mês (IPCA + 5,24%) representa um *spread* de aproximadamente 57 *bps*. Apesar do aumento no percentual de alavancagem do Fundo, ainda entendemos ser conservador dado as posições em ativos de liquidez (LCI, CRI e FII) e frente ao futuro resultado do Fundo.

1.2. Conclusão de Ativo Logístico – Itapevi/SP

Conforme Fato Relevante ([link](#)) divulgado em 31 de agosto de 2023, o Fundo firmou a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade dos seguintes Imóveis:

- (i) Ativo monousuário com área bruta locável de 34.286 m², sendo 12.807 m² de armazenagem refrigerada, locado para Carrefour Comercio e Industria Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 45.543.915/0001-81, localizado na Rod. Pres. Castello Branco, altura do Km 34,5 -Ingahi, cidade de Itapevi, estado de São Paulo
- (ii) Lote de terreno adjacente ao empreendimento, com área de aproximadamente 4.300 m², localizado na cidade de Itapevi, estado de São Paulo.

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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 31/08/2023).

O Fundo desembolsou o valor total de R\$ 79.697.321,26 ao vendedor, equivalente a aproximadamente R\$ 2.324,50/m² considerando a ABL. Além disso, o Fundo está negociando uma expansão no terreno para o mesmo locatário, na modalidade *Built To Suit* (BTS), o qual será um imóvel refrigerado que atenderá a operação de peixaria do locatário. Caso não seja concretizada a assinatura do contrato *BTS*, a vendedora dos imóveis restituirá o valor de R\$ 10 milhões ao Fundo.

O imóvel está localizado em um raio de 30 km da cidade de São Paulo e sua negociação se deu a um *Cap Rate* de 12,07% a.a.. Apesar de ser um imóvel de *rating* B, o imóvel foi adquirido por um metro quadrado atrativo e possui alguns potenciais pontos de valorização: (i) a construção de um novo acesso que está sendo custeado pelo vendedor, a qual trataremos com melhor detalhe no próximo relatório gerencial na parte seção “3. Técnico”; e (ii) o potencial *BTS* que tornará o imóvel contratualmente mais forte e representará um bom atrativo para o Carrefour.

Para demonstrar a estratégia e visão sobre o investimento, o time de gestão preparou e publicou a Tese de Investimento ([link](#)).

2. Comercial

No mês de agosto tivemos uma redução nas vacâncias física e financeira, para 9,9% e 4,5% respectivamente, impactadas principalmente pelas locações já antecipadas no relatório passado ocorridas no **HGLG Itupeva – G200**, **HGLG São José dos Campos**, além das concretizações da locação do módulo 16 do **HGLG Louveira** e de dois módulos no **Cone G06**, e saída de um módulo no **HGLG Ribeirão Preto**, as quais detalharemos melhor a seguir.

No **HGLG Itupeva – G200**, com as locações para a Mercedes-Benz e PostAll restam apenas 2 módulos (15.000 m²) disponíveis no galpão, além de dois módulos e meio no G100 e a procura segue alta, com diversas visitas e algumas negociações em andamento. Tanto a performance de ocupação e valores do G200 quanto a temperatura do mercado buscando espaços no parque nos dá segurança para seguir com a construção dos novos prédios que finalizam o parque – o G300 e G400 com aproximadamente 70.000 m² e 50.000 m² respectivamente. Na seção “3. Técnico” a seguir teremos mais detalhes deste processo.

Sobre o **HGLG Louveira**, assinamos a locação do módulo 16, o único disponível no condomínio, para a Singular Envio Logística Integrada - SELI. Com esta locação o parque fica sem vacância, porém conforme adiantamos, a Renovigi que ocupa por volta de 9.000 m² no imóvel já formalizou a saída, que deve ocorrer até outubro e cujo espaço estamos evoluindo para ocupação imediatamente após sua devolução.

A única saída do mês foi de um módulo de 1.800 m² no **HGLG Ribeirão Preto**, espaço devolvido pela empresa BAT – British American Tobacco e já estamos trabalhando potenciais ocupantes para o módulo, cujo preço pedido de locação é de R\$ 26,00/m².

Com relação ao **Parque Torino**, estamos em tratativas para uma renovação de aproximadamente 1.800 m² com um aumento nominal de 42% na locação, corroborando a tese de ganho de locações em um ativo de excelente qualidade e localização em um mercado com baixa disponibilidade. Além disso, estamos bastante atentos à situação da Sequoia, ocupante do G8 do parque e que passa por dificuldades financeiras. Por enquanto, apesar de termos débitos em aberto com a empresa, o contrato possui garantia vigente e executável, e não hesitaremos em acionar a seguradora quando possível e necessário.

No **HGLG Betim** a locação que estávamos discutindo minuta contratual não prosperou. Paralelamente surgiu um novo interessado para ocupar todo o espaço remanescente do imóvel e estamos evoluindo em discussões técnicas e comerciais visando viabilizar a ocupação.

No **HGLG Washington Luiz** estamos em fase de minuta de contrato para a locação do módulo 6, com aproximadamente 4 mil m² de área locável e tudo indica que o contrato deve ser assinado no mês de setembro. Qualquer novidade quanto ao tema, reportaremos através do relatório gerencial subsequente.

No que tange ao portfólio novo adquirido do fundo GTLG, estamos em tratativas para expansão de dois locatários no **CLE**, o que deverá impactar positivamente a vacância do fundo em aproximadamente 3 mil m².

Por fim, no **Cone G06**, assinamos a locação dos módulos devolvidos pela Maersk com a empresa Multimodal Logística e estamos em tratativas para a expansão de outro ocupante do galpão que deve absorver dois módulos a serem devolvidos pela GEL em setembro, restando assim somente um módulo vago.

3. Técnico

Para além das atividades de rotina do time técnico na gestão do portfólio, o fluxo de transição e organização dos condomínios dos ativos adquiridos recentemente (**DCB**, **CLE**, **DCR** e **DCC**) é um ponto de destaque e atenção do time para que a operação dos empreendimentos seja continuada adequadamente.

A operação do condomínio **HGLG Betim** encontra-se em fase final de contratação das empresas que cuidarão da manutenção e limpeza geral do empreendimento, sendo que já foi realizada a contratação da operação do refeitório e a segurança do empreendimento.

No ativo **Vinhedo**, foi concluída a ligação da rede de esgoto do empreendimento na rede de concessionária pública – o imóvel funcionava antes com uma Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) própria, o que gerava maior custo de manutenção e maiores riscos de operação.

As obras do **Master Labs** seguem em andamento sendo que um trecho da laje que passa por impermeabilização foi completamente concluído, restando os demais trechos que devem ser finalizados até o final do ano.

A mobilização **HGLG Itupeva G200** para as obras de adaptação da operação da Mercedes-Benz foi iniciada, sendo que o principal item no escopo desse contrato é o tratamento das juntas do piso industrial para liberação da montagem das estanterias do locatário.

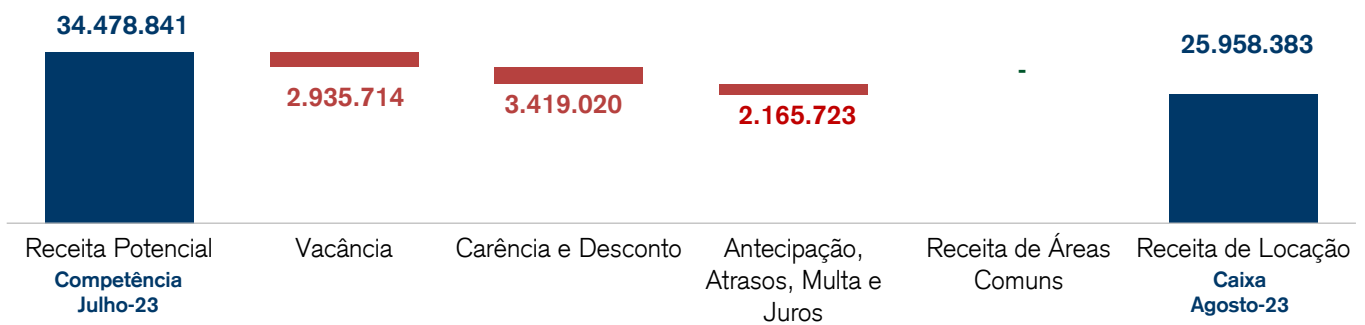
O desenvolvimento do galpão **G03**, do condomínio **CONE Multimodal 02 (MM2)** segue com avanço físico compatível ao fluxo previsto e maiores detalhes desse desenvolvimento serão fornecidos na seção de “Obras e Desenvolvimentos”.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Agosto de 2023	Julho de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	25.958.383	28.301.110	179.142.321	251.881.388
Rendimentos Mobiliário ¹	11.260.169	16.787.361	74.600.615	97.603.539
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	(1.695.807)	20.411.104	43.947.860	96.823.852
IR sobre Ganho de Capital	(361)	(714)	(1.262)	(1.482)
Total de Receitas	35.522.384	65.498.860	297.689.534	446.307.296
Despesas Financeiras	(2.771.783)	(1.552.895)	(12.953.518)	(18.332.616)
Despesas Imobiliárias ¹	(493.570)	(974.657)	(6.704.816)	(8.551.354)
Despesas Operacionais ¹	(2.422.442)	(2.175.090)	(18.828.449)	(29.438.257)
Total de Despesas	(5.687.795)	(4.702.642)	(38.486.783)	(56.322.227)
Resultado¹	29.834.589	60.796.219	259.202.751	389.985.070
Rendimento anunciado ²	37.166.333	34.459.844	241.393.883	370.405.595
Quantidade de Cotas	33.787.575	23.456.675		

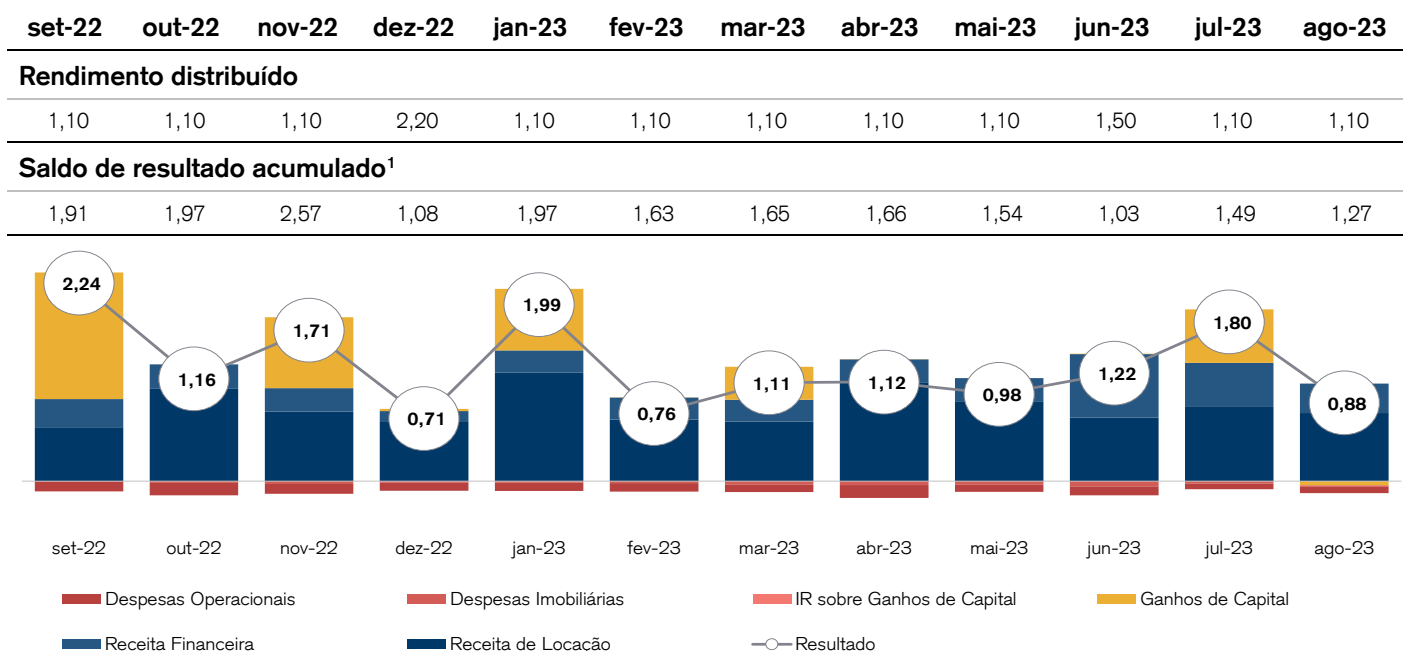
Fontes: CSHG. ²O rendimento anunciado considera, também, o valor a ser distribuído na subscrição da 9ª Emissão do Fundo.

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



Fontes: CSHG.

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

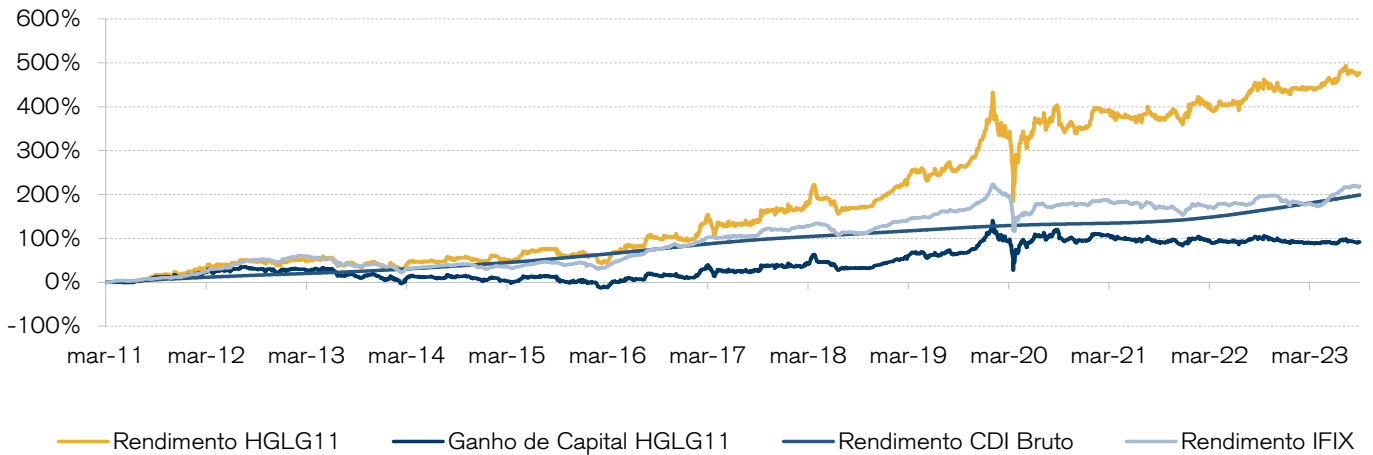


Fontes: CSHG.

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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 31/08/2023).

Rentabilidade

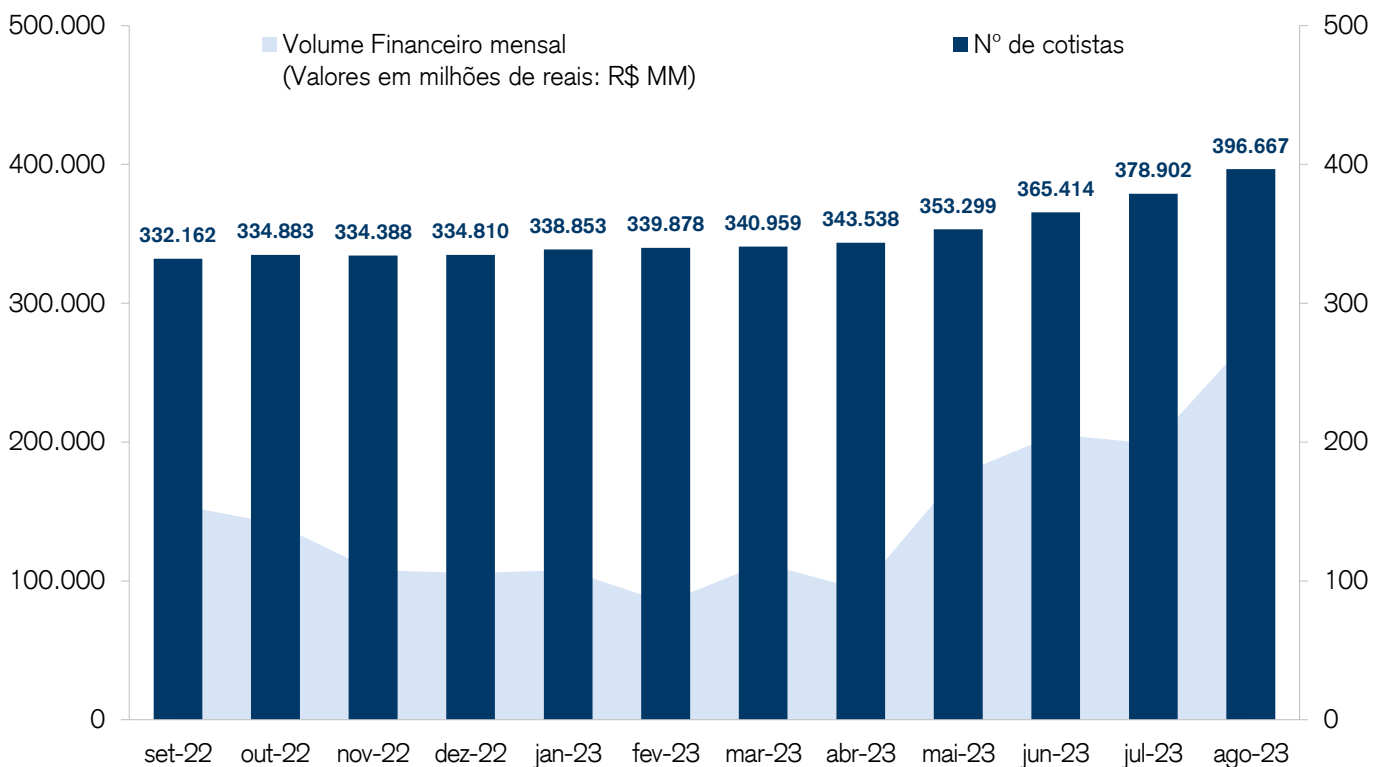
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 ¹	0,0%	6,4%	4,2%	477,6%
IFIX ¹	0,5%	12,1%	7,9%	*
CDI Bruto	1,1%	8,9%	13,6%	199,0%



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
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	275,8	1.254,9	1.764,5
Giro¹	5,0%	25,7%	37,7%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

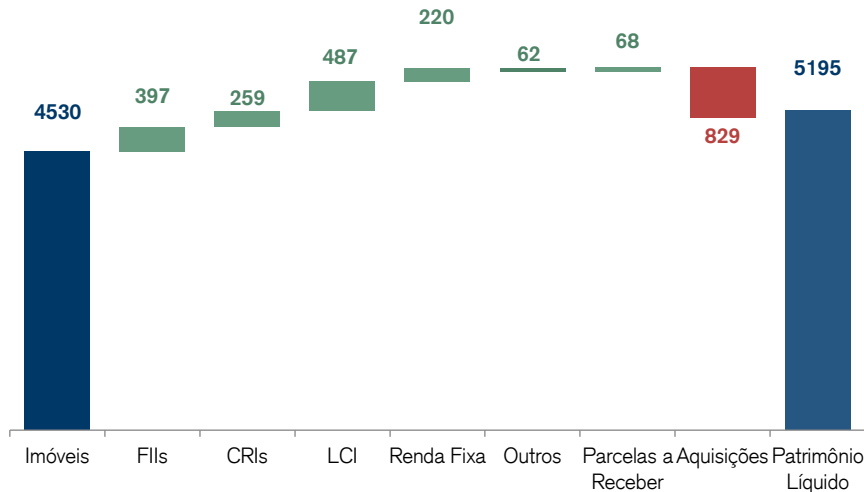


Fontes: Economatica e CSHG.

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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 31/08/2023).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	4.530
Flls	397
CRIs	259
LCI	487
Renda Fixa	220
Outros	62
Parcelas a Receber	68
Aquisições	(829)
Patrimônio Líquido	5.195
Quantidade de Cotas (n°)	33.787.575
Cota patrimonial (R\$)	153,74

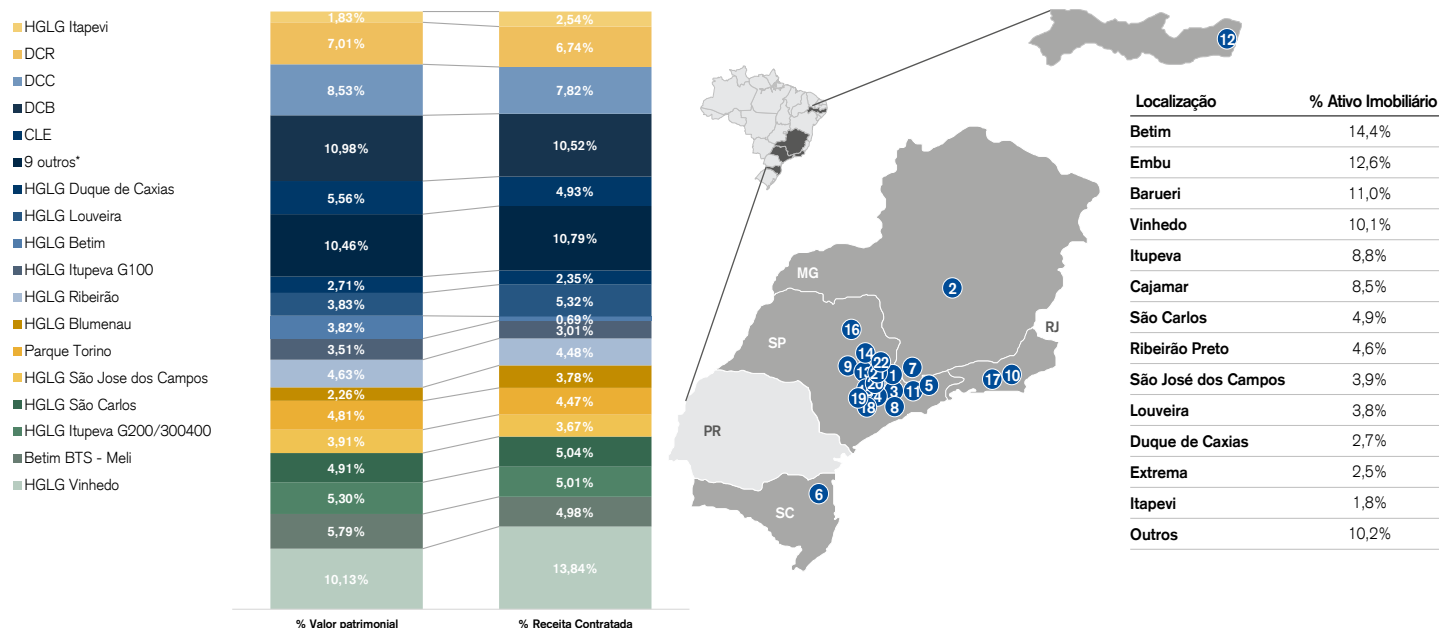
Fonte: CSHG.

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)	(link)
	Aquisições	ITBI Torino	(4,3)	(link)
	Aquisições	Fração HGLG Itupeva G200	(5,1)	(link)
	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	30	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	4,8	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(77,7)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(44,1)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(125,0)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(111,5)	(link)
	Aquisições	CRI GTIS	(373,2)	(link)
	Aquisições	Parcelas Torino	(65,4)	(link)
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	(21,8)	(link)
	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,2)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	5,6*	(link)
	Parcela a receber	Venda HGLG Cumbica	29,2	(link)

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

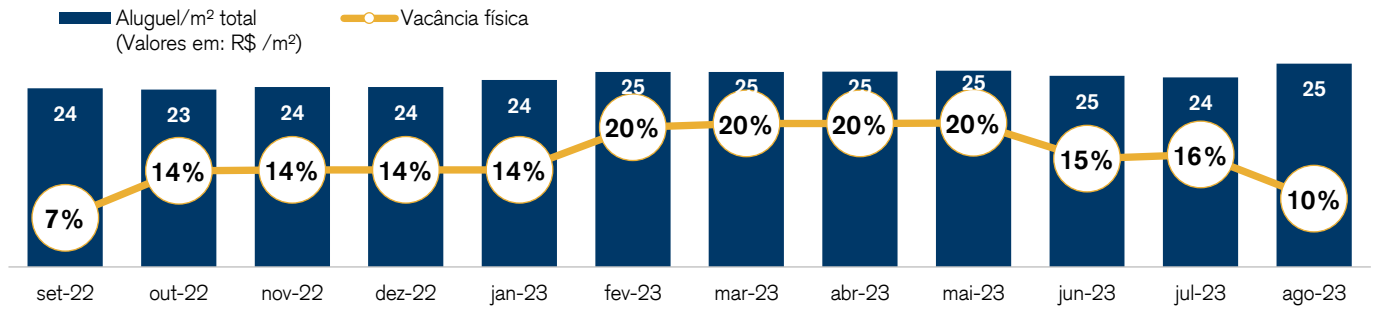
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

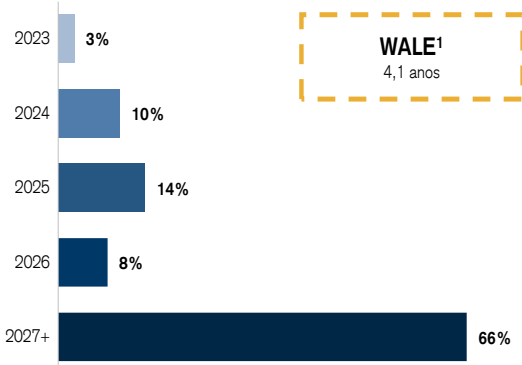
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 31/08/2023).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



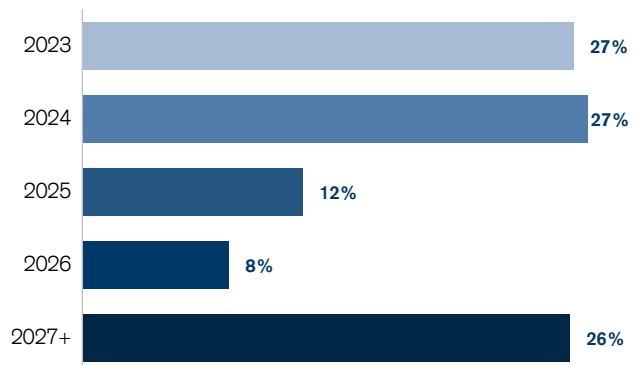
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



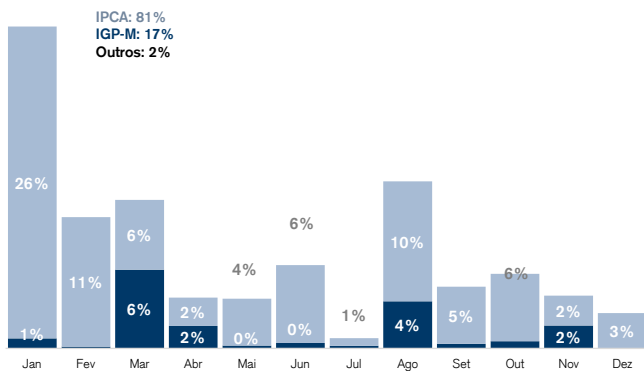
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



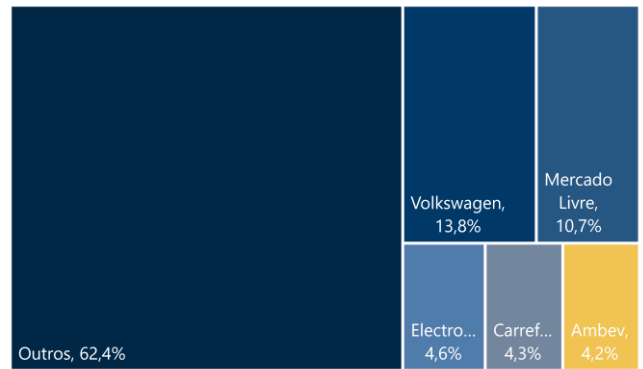
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



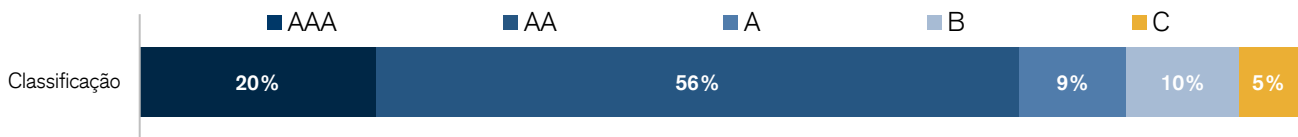
Fonte: CSHG. Total de 101 inquilinos.

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)

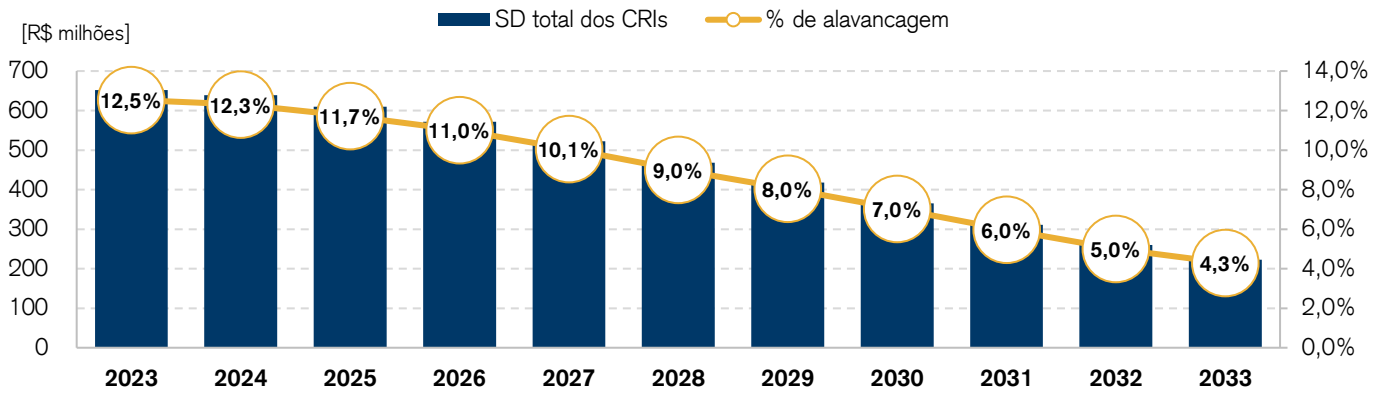


Fonte: CSHG.

Alavancagem

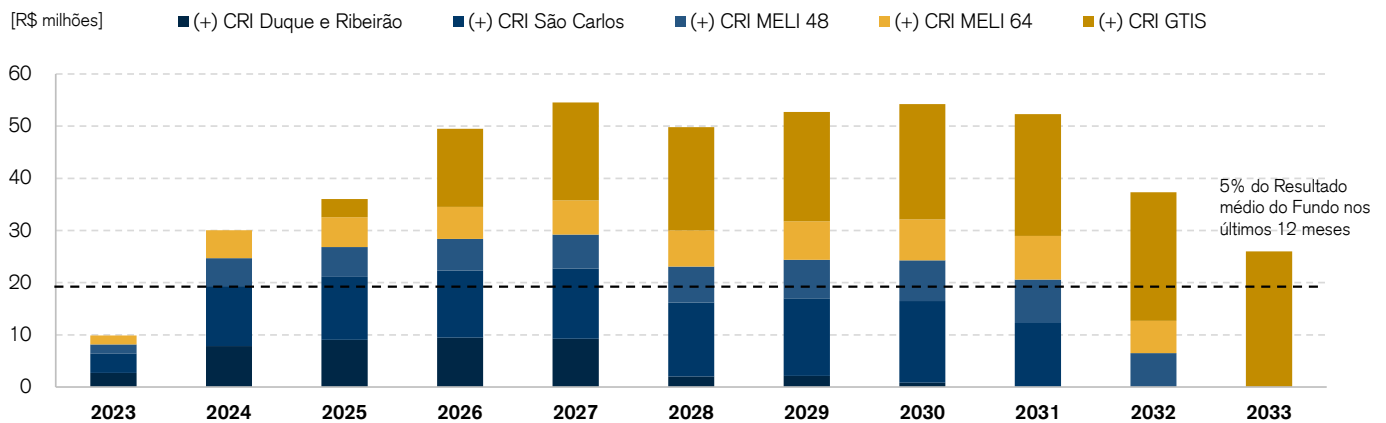
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período 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 seriam 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
CRI Duque e Ribeirão	21G0048448	R\$ 43,5 milhões	IPCA	5,00%	jul-21	8,7 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 110,4 milhões	IPCA	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI Meli 48	22I0150943	R\$ 62,4 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI Meli 64	22I0150269	R\$ 62,2 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	-
CRI GTIS	21J0043571	R\$ 373,2 milhões	IPCA	5,93%	out-21	18,5 anos	48 meses

Principais Eventos

06/06/2023 ([link](#))

Conclusão da Aquisição de Fração G200 – Itupeva/SP

O Fundo firmou a Escritura de Venda e Compra e Outros Pactos (“Escritura”), por meio da qual concluiu a aquisição da fração ideal de 9,408% (nove inteiros e quatrocentos e oito milésimos por cento) (“Fração Ideal”) do imóvel situado na Estrada Joaquim Bueno Neto, s/nº, Bairro Rio Baixo, cidade de Itupeva, estado de São Paulo (“HGLG Itupeva G200”).

27/06/2023 ([link](#))

Aquisição de Fração de Terreno MM2 – Cabo de Santo Agostinho/PE

O Fundo firmou a Escritura de Compra e Venda (“Escritura”) e outros documentos assessórios, por meio dos quais adquiriu uma fração ideal do seguinte ativo imobiliário:

79,29% (setenta e nove inteiros e vinte e nove centésimos por cento) do terreno já terraplanado, com projeto aprovado para futura construção de galpões logísticos, integrante de condomínio logístico e industrial denominado Cone Multimodal 02, situado no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR -101 Sul, nº 5205, com área aproximada de 173 mil m² (cento e setenta e três mil metros quadrados) (“Terreno”).

20/07/2023 ([link](#))

Venda Imóvel HGLG Cumbica – Guarulhos/SP

O Fundo firmou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”), por meio do qual se comprometeu a vender o ativo logístico localizado na Rua Antonio Utrilla, nº 349, no Município de Guarulhos, estado de São Paulo (“Imóvel”).

O valor a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel corresponde a R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais), equivalente a aproximadamente R\$ 4.213,19/m² (quatro mil, duzentos e treze reais e dezenove centavos por metro quadrado) (“Preço”).

26/07/2023 ([link](#))

Compra Ativos GTLG11

o GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.200.677/0001-10 (“GTLG”), firmaram, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças (“Compromisso”) e o Contrato Venda e Compra e Outras Avenças (“SPA”), que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais o HGLG se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições precedentes, os seguintes ativos: (i) Centro Logístico Embu – CLE; (ii) Distribution Center Rodoanel – DCR; (iii) Distribution Center Barueri – DCB e (iv) Distribution Center Cajamar – DCC.

11/08/2023 ([link](#))

Conclusão Compra Ativos GTLG11

O Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que o HGLG firmou o Termo de Fechamento, o Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças (“SPA”) e as Escrituras Públicas de Compra e Venda e Outras Avenças (“Escrituras”), por meio dos quais concluiu a aquisição das ações de emissão da CLERC Energia - Empreendimentos S.A. (“SPE”) e dos ativos denominados Centro Logístico Embu – CLE (“CLE”); Distribution Center Barueri – DCB (“DCB”); Distribution Center Cajamar – DCC (“DCC”); e Distribution Center Rodoanel – DCR (“DCR”).

31/08/2023 ([link](#))

Conclusão Compra de Ativo Logístico – Itapevi/SP

o Fundo firmou a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis (“Escritura”) por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade dos seguintes Imóveis: (i) Ativo monousuário com área bruta locável de 34.286 m² localizado na Rod. Pres. Castello Branco, altura do Km 34,5 - Ingahi, cidade de Itapevi, estado de São Paulo e (ii) Lote de terreno adjacente ao empreendimento, com área de aproximadamente 4.300 m², localizado na cidade de Itapevi, estado de São Paulo.

Obras e Desenvolvimentos

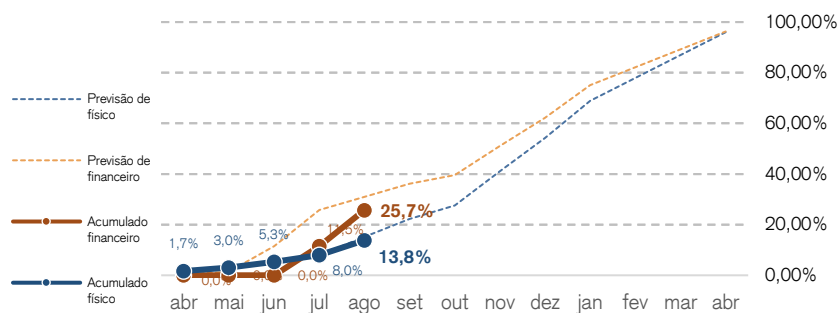
• CONE MM2 – Desenvolvimento do galpão G03

O avanço físico da obra alcançou 13,8% em agosto, atingindo um patamar muito próximo ao previsto contratualmente, apesar do avanço financeiro estar mais baixo do que o esperado. As fundações estão bastante avançadas e o canteiro vem sendo preparado para início da execução dos pilares e da estrutura geral. Parte significativa dos suprimentos da obra já foram adquiridos.

Acompanhamento dos serviços

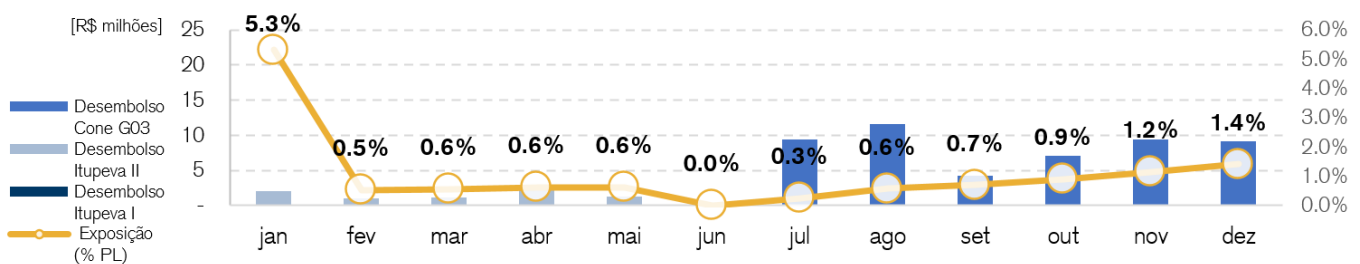
Ano	2023										2024						Total		
Mês	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago		
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	0.00	0.00	0.00	9.45	11.66	4.27	7.04	9.44	9.19	10.52	8.32	4.76	4.35	0.09	1.22	0.01	1.73	82.06
	Avanço físico mensal	1.7%	1.3%	2.3%	2.7%	5.8%	7.1%	5.3%	13.4%	13.1%	14.8%	12.1%	7.7%	8.6%	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%	100%
	Acumulado físico	1.7%	3.0%	5.3%	8.0%	13.8%	20.9%	26.2%	39.7%	52.8%	67.6%	79.7%	87.4%	96.0%	96.0%	96.0%	96.0%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	0.0%	11.5%	14.2%	5.2%	8.6%	11.5%	11.2%	12.8%	10.1%	5.8%	5.3%	0.1%	1.5%	0.0%	2.1%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	0.0%	11.5%	25.7%	30.9%	39.5%	51.0%	62.2%	75.0%	85.2%	91.0%	96.3%	96.4%	97.9%	97.9%	100%	
	realizado										previsto								

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento - 2023



Ano	2023												Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Total investido Itupeva Fase II*	18.0	19.0	20.2	22.7	22.7	-	-	-	-	-	-	-	
CONE MM2 G03*	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-	9.45	21.12	25.39	32.43	41.87	51.06	21.12
Exposição (% PL)	5.3%	0.5%	0.6%	0.6%	0.6%	0.0%	0.3%	0.6%	0.7%	0.9%	1.2%	1.4%	0.6%
	realizado							previsto					

* (R\$ em milhões)

Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
HGLG Betim	MG	Betim	62,587	100%	79.5%	AAA
Betim BTS - Meli	MG	Betim	95,730	100%	0.0%	AAA
HGLG Rio Claro	SP	Rio Claro	11,492	100%	0.0%	C
HGLG São Carlos	SP	São Carlos	79,642	100%	0.0%	AAA
HGLG Blumenau	SC	Blumenau	65,825	100%	0.0%	C
CONE G06	PE	Cabo de Santo Agostinho	15,732	73%	0.0%	AA
HGLG Extrema	MG	Extrema	34,101	100%	0.0%	AA e A
HGLG Campo Grande	RJ	Campo Grande	16,532	100%	0.0%	B
HGLG Louveira	SP	Louveira	55,202	90%	0.0%	AA
HGLG Itupeva G100	SP	Itupeva	58,828	100%	23.6%	AA
HGLG Itupeva G200	SP	Itupeva	89,976	100%	16.7%	AAA
Master Labs	SP	São Paulo	14,337	100%	23.1%	B
HGLG Ribeirão	SP	Ribeirão Preto	59,875	100%	3.0%	AA
TechTown	SP	Hortolândia	7,885	100%	44.9%	C
Parque Torino	MG	Betim	66,040	48%	3.6%	AAA
HGLG Vinhedo	SP	Vinhedo	132,353	100%	0.0%	AA
HGLG São Jose dos Campos	SP	São José dos Campos	69,466	100%	33.4%	B
HGLG Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	48,042	100%	25.7%	A
HGLG Monte Mor	SP	Monte Mor	24,696	100%	0.0%	AA
CLE	SP	Embu	66,521	100%	8.9%	A
DCB	SP	Barueri	90,484	100%	0.0%	AA
DCC	SP	Cajamar	102,708	100%	5.9%	AA
DCR	SP	Embu	77,587	100%	0.0%	AA
HGLG Itapevi	SP	Itapevi	34,286	100%	0.0%	B

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
31-Ago-23	LGCP11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovar
		(ii)	(ii) Aprovar	(ii) Aprovar
		(iii)	(iii) Reprovar	(iii) Reprovar
		(iv)	(iv) Reprovar	(iv) Reprovar

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\$ 3.739.852.370,70

set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
3.451,6	3.454,3	3.466,8	3.613,0	3.593,9	3.594,8	3.577,1	3.579,1	3.589,3	3.608,7	5.176,4	5.194,5

Quantidade de Cotas: 33.787.575,00 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

9 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Logística

Código de negociação

HGLG11

1 Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
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.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
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.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.

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 Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, 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 historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.

Vacância	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)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	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

Tabela de Rentabilidade	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.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

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

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito 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 cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

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

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.