

CSHG Logística FII

Junho 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 189,94	R\$ 135,43	R\$ 2,3 bilhões	193.871	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
458 mil m ²	4,9 %	4,8 %	10,8 %	13,5 %

Comentários do time de gestão

No mês de junho, o Fundo terminou o primeiro semestre com um resultado médio por cota de R\$ 0,82 e distribuindo uma renda constante por cota de R\$ 0,78, o que equivale a 95,4% do seu resultado auferido. Além disso, o Fundo ainda possui R\$ 0,41 centavos por cota de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos. Ou seja, apesar da pandemia e dos diferimentos ocorridos nesse semestre, o Fundo foi capaz de manter o patamar atual de distribuição, dado todas as movimentações e ações realizadas pela equipe de gestão ao longo do semestre. O HGLG11 teve um retorno bruto de -5,4% durante o semestre e um retorno de 35,1% durante os últimos 12 meses.

Informamos ainda que o nosso *website* passou por um processo de atualização visando proporcionar uma interface mais atrativa aos nossos investidores, o novo website encontra-se disponível para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br>.

Em função deste novo cenário, organizamos os comentários do time de gestão para esse mês em seis tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado; **(3)** Resumo de Informações; e **(4)** MOU para o ativo G2; **(5)** Conclusão da aquisição do imóvel em Extrema; e **(6)** Histórico do Fundo.

1. Resultados e Rendimentos

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Junho 2020 (Data-base: 30/06/2020)

Em relação ao fluxo de aluguéis, 99% dos alugueis cobrados foram recebidos pelo Fundo, dos quais menos de 1% representa o um locatário do **Condomínio SJC** os quais medidas de despejo e cobrança já foram iniciadas.

Apesar dos impactos dos diferimentos, o time de gestão manteve a distribuição em R\$ 0,78 por cota, dado que, até o momento, mostra-se ser o patamar sustentável de distribuição do Fundo.

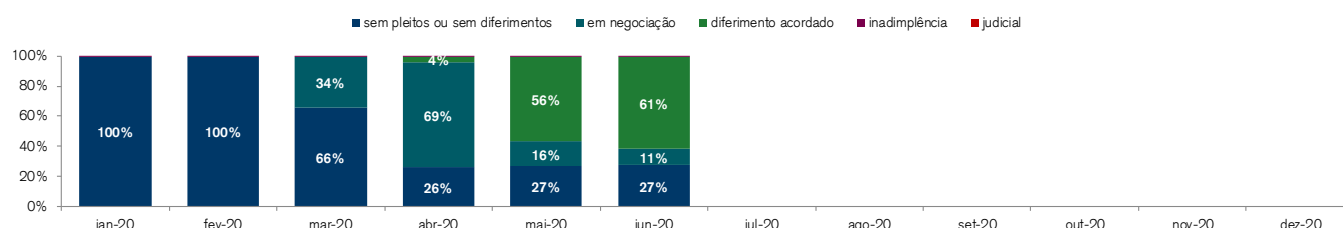
2. Carteira e Mercado

Durante o mês de junho, o Fundo concluiu menos negociações do que o mês anterior, sendo que 61% da receita contratada total já possuem diferimento acordados contra 11% que continuam andamento, ou seja, os valores caminham para uma maior estabilidade e previsibilidade das receitas de locação.

Ainda no mês, houve a conclusão da saída definitiva da locatária Fedex no galpão em Guarulhos no dia 4 de junho de 2020. Tal saída gerará uma receita ao Fundo em julho de R\$ 500.000,00 por compensação de investimentos a serem realizados no galpão e R\$67.009,07 pelo pro rata die dos 4 dias.

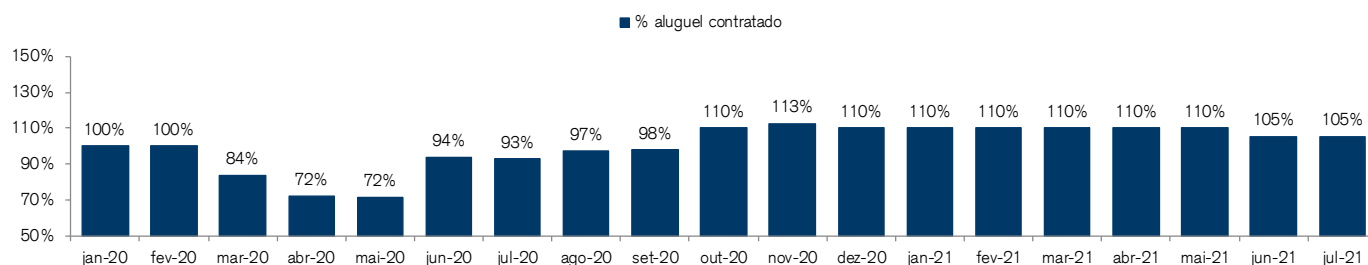
Evolução do Status dos alugueis contratados do Fundo

(% da receita contratada total)



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

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



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

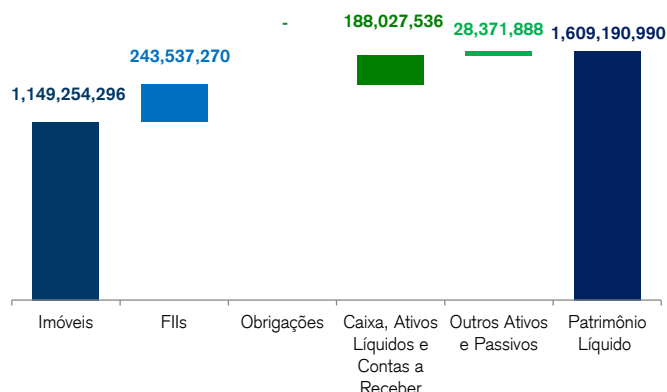
3. Resumo de Informações

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

Locatário	Setor	% da receita de locação contratada
Volkswagen	Automobilístico	33,2%
Lojas Americanas	Varejo	17,2%
Cremer	Têxtil Farmacêutico	10,8%
Ericsson	Tecnologia	8,5%
Tetra Pak	Embalagens	8,0%

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

Composição da Cota Patrimonial



(Valores em reais: R\$)

Valor na carteira

Imóveis	1.149.254.296
Flls	243.537.270
Obrigações	-
Caixa, Ativos Líquidos e Contas a Receber*	188.027.536
Outros Ativos e Passivos	28.371.888
Patrimônio Líquido	1.609.190.990
Quantidade de cotas	11.882.212
Cota patrimonial	135,43

Fonte: CSHG * Descontados das provisões de taxa de administração e distribuição de rendimentos.

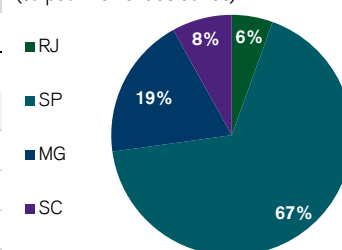
O Fundo hoje não possui nenhuma obrigação de pagamento relevante em sua carteira em 30 de junho de 2020. Além disso, possui aproximadamente R\$ 144,5 milhões em fundos de renda fixa, títulos públicos e letras de crédito imobiliária, R\$ 243,5 milhões em fundos de investimento imobiliário, R\$ 25,0 milhões em certificado de recebíveis imobiliários, e R\$ 5 milhões a receber pela venda do imóvel Air Liquide em Campinas-SP e até R\$ 14 milhões a receber da venda dos imóveis localizados em Atibaia/SP. No entanto, conforme item 5 desse relatório, o Fundo pagou no dia 01 de julho, antes da divulgação deste relatório, o valor de aproximadamente R\$ 50 milhões, entre parcela de pagamento e custos de aquisição, diminuindo seu caixa para aproximadamente R\$ 95 milhões.

Sensibilidade - Atribuição de Valor aos Imóveis pelo Valor de Mercado

Cota Mercado (R\$)	94,80	121,89	135,43	148,97	176,06	203,14
% cota patrimonial	-30%	-10%	0%	10%	30%	50%
(Valores em: R\$ mil por m²)						
HGLG (portfolio inteiro)	1,5	2,2	2,5	2,9	3,6	4,3
RJ	2,2	3,3	3,8	4,4	5,5	6,5
MG	1,6	2,3	2,7	3,1	3,8	4,6
SP	1,4	2,1	2,5	2,8	3,5	4,2
SC	0,8	1,2	1,4	1,6	2,0	2,4

Fonte: CSHG.

(% patrimonial dos ativos)



Lista de ativos

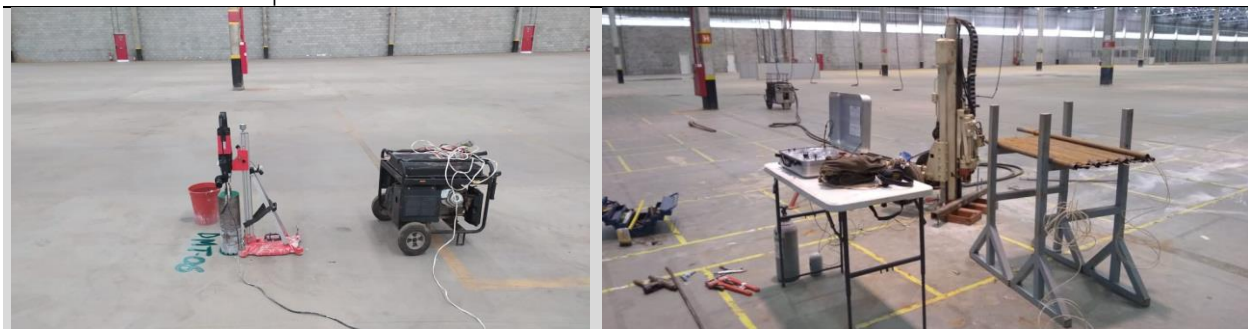
RJ	Gerdau Rio de Janeiro
MG	Lojas Americanas Uberlândia,
SP	Master Offices, Centro Empresarial Atibaia, Brascabos Rio Claro, TechTown, Tetra Pak Monte Mor, Centro Logístico Cumbica, Condomínio SJC, Volkswagen Vinhedo,
SC	Cremer Blumenau

Nesta classificação, há alguns valores que elevam a média de valores de metro quadrado de área locável, como são os casos dos ativos Gerdau em Campo Grande – RJ, Tetra Pak em Monte Mor-SP e Condomínio SJC em São José dos Campos-SP que possuem terrenos com potencial construtivo adicional, bem como os ativos Tech Town em Hortolândia-SP e Master Offices São Paulo-SP que possuem características específicas que fogem do padrão de custo dos galpões logísticos que compõe o portfólio.

Engenharia

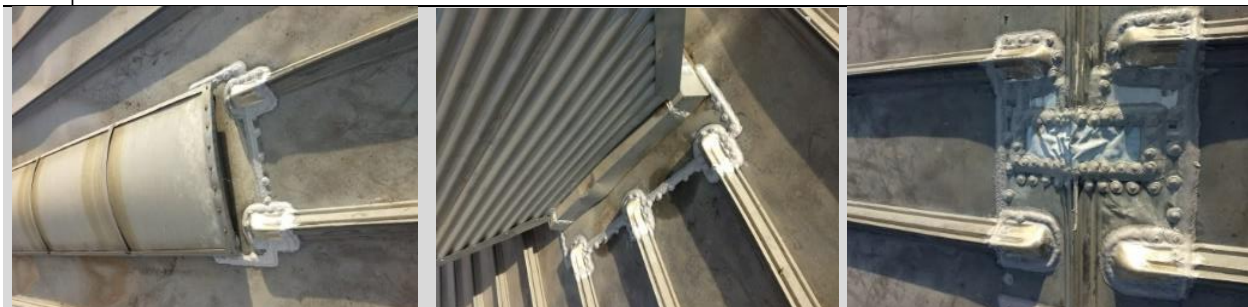
Neste mês a equipe de engenharia está acompanhando os ativos do portfólio em 4 pontas:

- (i) **Condomínio SJC:** Desde sua aquisição foi desenvolvido um estudo de investimentos no local com o intuito de promover intervenções técnicas no ativo, bem como potencializar os seus usos e prevenir patologias prediais. Nessa linha o time de engenharia está preparando ações para desenvolver esse pacote de manutenções no imóvel.
- (ii) **Centro Logístico Cumbica:** Com desocupação do imóvel, o momento se tornou oportuno para a execução de obras pertinentes ao imóvel que eram inviáveis com o mesmo em plena operação. O time está desenvolvendo estudos técnicos relacionados a reforma do piso do galpão, além de desenvolver também estudos relativos às operações do ativo. Contratou-se um levantamento de prospecção geotécnica no terreno, o qual produziu um relatório que fundamenta as intervenções no local, garantido que as obras sejam executadas com o devido embasamento técnico especializado.



Fonte: CSHG

- (iii) **Volkswagen Vinhedo:** a obra contratada de manutenção da cobertura metálica no galpão encontra-se em sua fase final, dado que 80% do serviço foi realizado. A obra consistiu nos reparos dos pontos problemáticos da cobertura, localizados nas junções entre elementos que compõem todo o sistema, aumentando assim a estanqueidade dele.



Fonte: CSHG

- (iv) **Lojas Americanas Uberlândia:** O ativo apresentou problemas no piso cerâmico instalado na área de refeitório do imóvel. Dessa forma, foi contratada uma pequena obra de manutenção do local, de modo que o piso fosse reinstalado, garantindo a operação do espaço sem prejuízos ao locatário.



Fonte: CSHG

4. MOU para o ativo G2

Conforme Fato Relevante do dia 25 de junho de 2020 ([link](#)), o Fundo firmou um Memorando de Entendimentos ("MOU") por meio do qual regulou todas as etapas necessárias para a aquisição, quando atendidas determinadas condições precedentes, da totalidade do seguinte empreendimento logístico:

Ativo logístico multiusuário com área bruta locável de aproximadamente 121.000,00 m², localizado na região sudeste, compreendendo o preço de aquisição de R\$ 245.000.000,00 a um *cap rate* aproximado de 8,8% ("**G2**");

O ativo mencionado acima está exatamente assim descrito no Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Sexta Emissão do CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Prospecto" e "6ª Emissão", respectivamente) identificado como **G2** no estudo de viabilidade, que constitui o Anexo IV, localizado nas páginas 161 a 182 do Prospecto ([link](#)). Com a assinatura do MOU, o Fundo transferiu ao vendedor do **G2**, a título de sinal e princípio de pagamento, o valor de R\$ 10.000.000,00, fazendo uso dos recursos disponíveis no caixa do Fundo. O saldo remanescente será pago quando da conclusão do negócio, que está condicionada à liquidação da 6ª Emissão e às demais condições precedentes à aquisição negociadas com o vendedor, entre elas a conclusão da diligência a ser realizada no ativo.

5. Conclusão da aquisição do imóvel em Extrema

No dia 1 de julho de 2020, em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 28 de fevereiro de 2020 ([link](#)), em 5 de março de 2020 e em 5 de maio de 2020 ([link](#)), o Fundo firmou a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis ("Escritura") por meio da qual concluiu a aquisição da totalidade de um conjunto de galpões logísticos localizados na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais (em conjunto denominados "**Galpões Extrema - SP**"), com as seguintes características:

- Galpão 1: Imóvel logístico com área bruta locável de 9.792,00 m², locado em regime típico à empresa Nakata Automotiva S.A., com locação vigente até o dia 30 de novembro de 2024 pelo valor mensal atual de R\$ 186.561,48 ;
- Galpão 2: Imóvel logístico com área bruta locável de 10.366,13 m², locado em regime típico à empresa Via Varejo S.A., com locação vigente até o dia 15 de julho de 2024 pelo valor mensal atual de R\$ 217.688,73;
- Galpão 3: Imóvel logístico com área bruta locável de 13.943,00 m², locado em regime atípico à empresa Nakata Automotiva S.A., com locação vigente até o dia 30 de novembro de 2024 pelo valor mensal atual de R\$ 278.860,60.

De acordo com as disposições da Escritura, o valor total da aquisição dos **Galpões Extrema - SP** foi de R\$ 89.714.126,05, que contempla um reajuste de aproximadamente 0,53% frente ao valor anunciado nos Fatos Relevantes divulgados anteriormente.

O Preço será pago ao vendedor da seguinte forma: (i) R\$ 9.200.000,00 já pagos ao vendedor a título de sinal, (ii) R\$ 45.803.589,34 pagos no dia 1 de julho de 2020; (iii) R\$ 5.093.392,99 a serem pagos no prazo de até 180 dias; (iv) R\$ 5.093.392,99 a serem pagos no prazo de até 360 dias; (v) R\$ 12.261.875,37 a serem pagos no prazo de até 540 dias, corrigidos por 50% do valor resultante da variação do Índice Geral de Preços-Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M") no período entre a data da Escritura e o pagamento desta parcela; e (vi) R\$ 12.261.875,37 a serem pagos no prazo de até 720 dias, corrigidos por 100% da variação do IGP-M no período entre a data da Escritura e o pagamento desta parcela.

A partir de 1 de julho de 2020, por consequência da assinatura da Escritura, o Fundo fará jus a 72,6% das receitas de locação dos Imóveis, equivalente ao valor de R\$ 495.938,46 e a aproximadamente R\$ 0,04/cota. A partir do pagamento da parcela indicada no item (v), acima, a participação do Fundo sobre as receitas de locação será elevada para 86,3% e após o pagamento da parcela indicada no item (vi), acima, a participação sobre as receitas de locação será elevada para 100%.

Em linhas gerais, a aquisição possui um *cap rate*¹ de 10,8% no curto prazo e ao final um *cap rate*¹ de 9,1% em uma aquisição em que os metros quadrados ficam: (i) R\$ 20 por m² para locação; (ii) R\$ 2.630 por m² para aquisição. É importante destacar que com esses novos ativos o Fundo adentrou em Extrema – MG região conhecida por seu incentivo fiscal para distribuição logística e pelo foco em empresas de e-commerce.

6. Histórico do Fundo

Como fechamento de semestre, o time de gestão gostaria de compartilhar um resumo de estratégias e pensamentos dos principais marcos do Fundo além de sua visão macro do momento atual.

- **Entrada em Guarulhos:** em maio de 2019, o Fundo adquiriu o **Centro Logístico Cumbica**. Localizada próximo a Rod. Presidente Dutra e ao Aeroporto Internacional de Guarulhos, o ativo é posicionado em uma das praças mais importante de São Paulo e um ponto importante para consolidação de um portfólio logístico. Tal ativo atualmente se encontra vago, porém continuamos com forte convicção da nossa tese de investimento, de uma região com boa liquidez e rápida absorção. Hoje, estamos trabalhando diversas propostas no ativo de forma a adequá-la ao momento atual de reforma do galpão.
- **5ª Emissão:** em junho de 2019, o Fundo iniciou a captação de novas cotas, perfazendo em julho a conclusão do valor total de R\$ 550 milhões. Em seu Prospecto da 5ª Emissão ([link](#)) no Estudo de Viabilidade a partir da pag. 129, o *pipeline* de ativos focavam em 3 principais ativos enumerados de G1 a G3, e os cenários de fluxo de caixa projeto incluíram: (i) cenário otimista com a aquisição dos 3 ativos; (ii) cenário conservador com a aquisição do G2 e G3; (iii) cenário pessimista onde nenhum desses era adquirido e teriam que ser feito aquisições de outros imóveis hipotéticos. Ainda em julho de 2019, houve a conclusão da aquisição pelo valor total de R\$ 471 milhões do G2 e G3 ([link](#)) que se traduziram respectivamente pelos ativos:
 - i. **Volkswagen Vinhedo:** um galpão logístico que tem como único locatário a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda, localizado perto a Rodovia Anhanguera e em uma região conhecida pelos grandes galpões logístico.
 - ii. **Condomínio SJC:** um condomínio de perfil industrial-logístico multilocatário, tendo como principal locatário a Ericsson Telecomunicação S.A, localizado perto da Rodovia Presidente Dutra e em uma região focada nos empresas de tecnologia assim como o próprio condomínio.

Por outro lado, o galpão G1 que estava com exclusividade assinada e termos comerciais acordados, devido a riscos identificados na diligência do ativo, o time de gestão decidiu não concluir a aquisição do imóvel. Dessa forma, o Fundo caminhou pelo cenário conservador (ii) do seu estudo. Pelo relatório gerencial de setembro de 2019 ([link](#)), o time de gestão demonstrou que sem os efeitos excepcionais daquele mês a renda recorrente do Fundo por cota era o que previa o cenário do estudo no primeiro ano de R\$ 0,82 por cota, o que levou ao aumento na distribuição de rendimentos para R\$ 0,78 por cota, equivalente a 95% desse resultado. Ou seja, apesar das oscilações de mercado neste início de ano, o Fundo está entregando aquilo que apontava o Estudo de Viabilidade da 5ª emissão, em termos de resultado e rendimentos, apesar de termos carregado um caixa próximo a 14% da carteira durante este período. Ainda neste período, decidimos não entrar em nenhum novo ativo, pois não encontramos ativos que agregassem um bom risco retorno ao portfólio e tivessem alinhado com o posicionamento do Fundo. Com isso adotamos três estratégias ao longo desses últimos meses:

- **Venda de ativos não core do portfólio:** Dado aos valores mais comprimidos de retorno, o time de gestão entendeu que seria um bom momento para vender posições não core, que agregavam um risco maior ao portfólio, tanto pela seu uso (industrial), pela sua localização como pelo seu elevado risco de queda de rendimento. Para isso, o Fundo realizou 2 vendas que correspondem a três ativos e parte de um quarto ativo, em 27 de fevereiro de 2020 ([link](#)) em 26 de março de 2020 ([link](#)):
 - **Air Liquide Campinas:** um galão logístico de perfil industrial de pequeno porte que não representava mais um perfil dos imóveis do Fundo e já não representava grandes melhoras para a renda recorrente do cotista.
 - **Portfólio Atibaia:** foi uma troca de posição de um portfólio de pequeno porte para uma posição de maior liquidez no XP Industrial FII que possui mais foco e sinergia com imóveis, melhorando o potencial de liquidez e renda para o Fundo.
- **Busca por novas regiões fora do óbvio com melhores relações de risco-retorno:** dado a competitividade que encontramos nas regiões mais óbvias, começamos a estudar outras regiões fora de São Paulo que trouxessem uma diversificação ao portfólio e principalmente relações de risco-retorno mais adequadas. Com isso, o Fundo já absorveu seu primeiro fruto em Extrema-MG que está mais bem detalhado conforme item 5 desde relatório, e assinou em junho MOU vinculante da aquisição de mais dois ativos em uma região que se enquadra nestas características e serão detalhadas futuramente se a operação se concretizar.
- **Exposição em desenvolvimento:** dado o tamanho do nosso portfólio atual e novamente o questionamento a respeito do risco-retorno das operações mais óbvias, entendemos que seria o momento de expor uma pequena parte do portfólio ao risco de desenvolvimento, agregando um pouco de risco aliado a uma manutenção do retorno no curto prazo e a um grande potencial de ganho no longo prazo. Uma vez que o ciclo de um desenvolvimento de um galpão logístico em geral é curto se comparado às outras classes imobiliárias. Além disso, nossa visão é de buscar ativos que mitiguem alguns

riscos de desenvolvimento, como por exemplo: (i) regiões com boa infraestrutura; (ii) questões de acesso já resolvidas; (iii) de preferência, com desenvolvimentos próximos; e (iv) por último e mais importante, estar junto de um parceiro que tenha experiência no setor e na região a qual atuam. Estamos em tratativas avançadas em algumas operações com estas características e detalharemos melhor o assunto oportunamente.

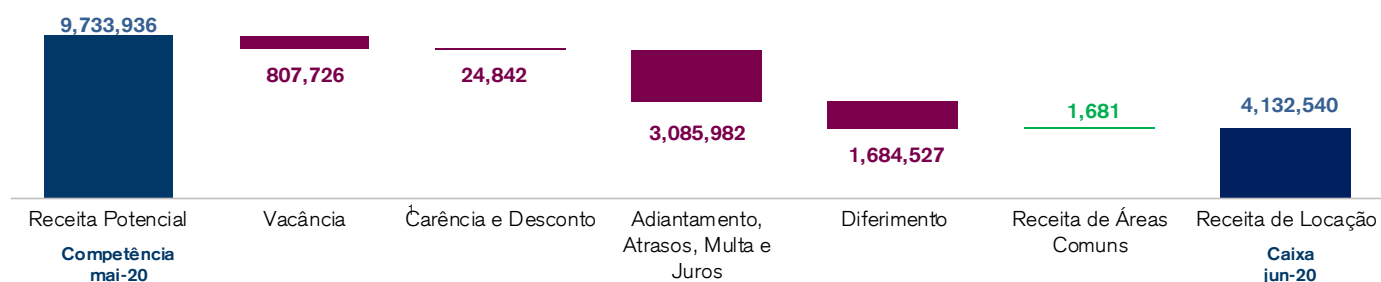
Por fim, o time de gestão busca consolidar o portfólio do CSHG Logística FII em diversas regiões de importância logística de modo a diversificar o risco do portfólio em praças relevantes para o mercado nacional.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2020	Maio de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	4.132.540	4.233.150	53.437.845	93.046.623
Rendimentos Mobiliários ¹	1.354.818	1.517.880	8.825.749	30.201.364
Ganhos de Capital Bruto ¹	324.189	561.620	5.691.035	5.907.573
IR sobre Ganho de Capital	(127.537)	(51.623)	(300.688)	(301.008)
Total de Receitas	5.684.010	6.261.028	67.653.941	128.854.552
Despesas Imobiliárias ¹	(455.253)	(285.087)	(1.985.490)	(3.424.533)
Despesas Operacionais ¹	(1.099.419)	(1.060.698)	(7.388.414)	(14.025.881)
Total de Despesas	(1.554.672)	(1.345.785)	(9.373.905)	(17.450.414)
Resultado¹	4.129.338	4.915.243	58.280.037	111.404.139
Rendimento anunciado	9.268.125	9.268.125	55.608.752	107.503.917

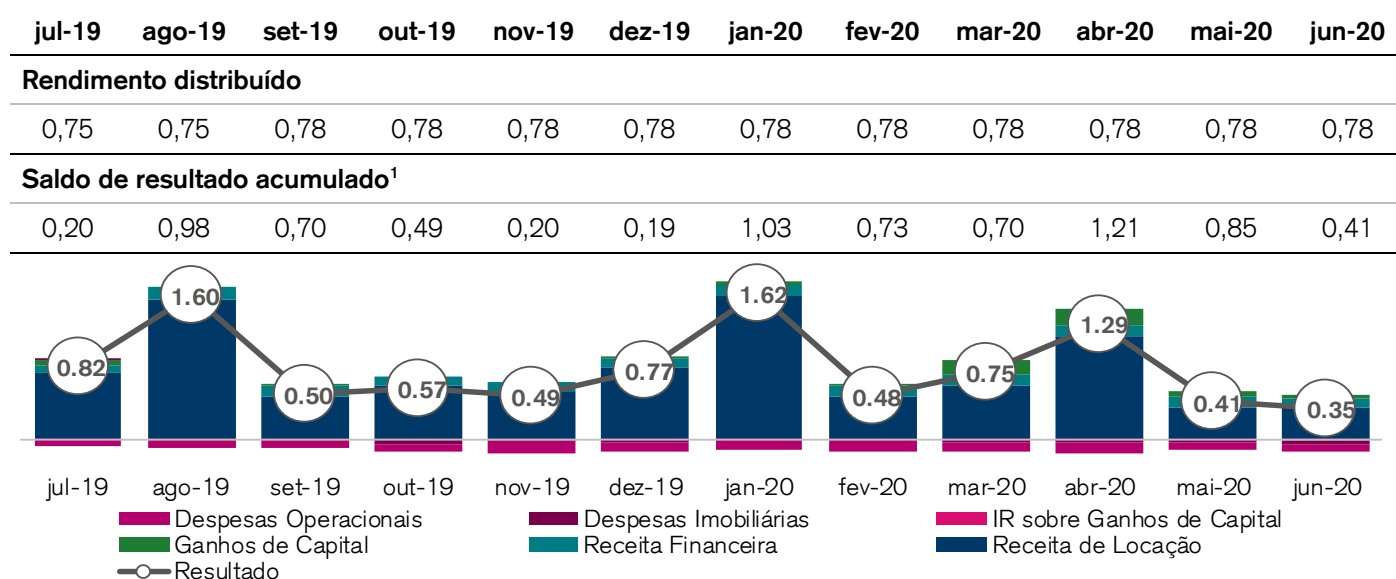
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

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

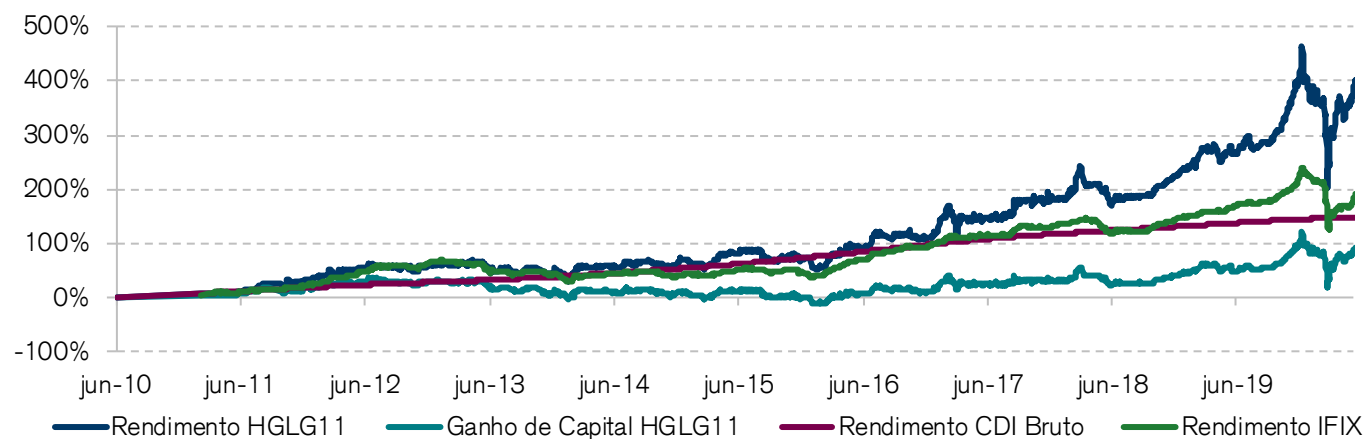


Fontes: CSHG.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Junho 2020 (Data-base: 30/06/2020)

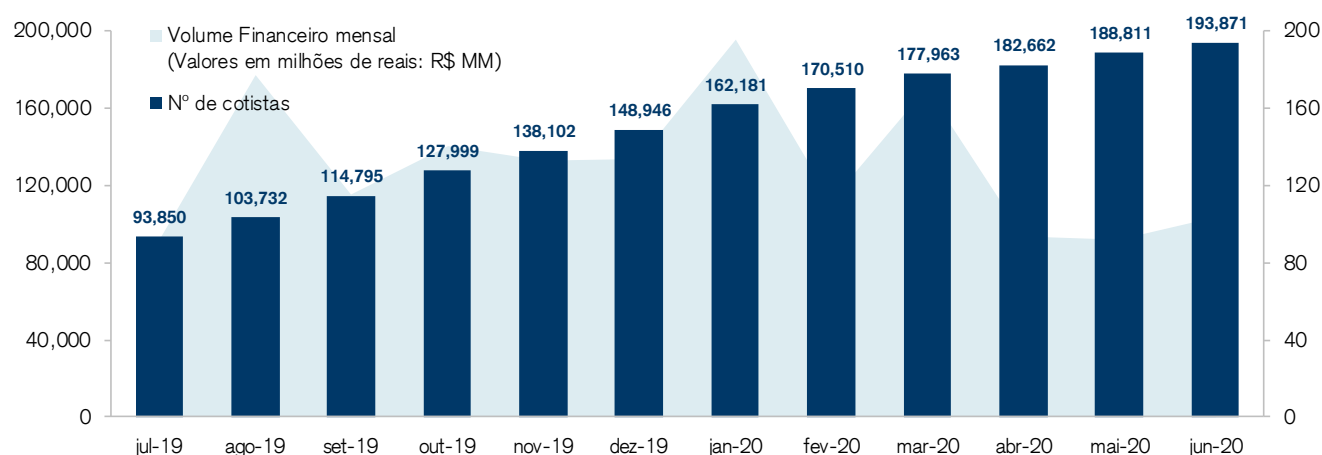
Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11¹	4,8 %	-5,4 %	35,1%	395,7%
IFIX	5,6 %	-12,2 %	6,9%	*
CDI Bruto	0,2 %	1,8 %	4,6%	148,6%



Liquidez

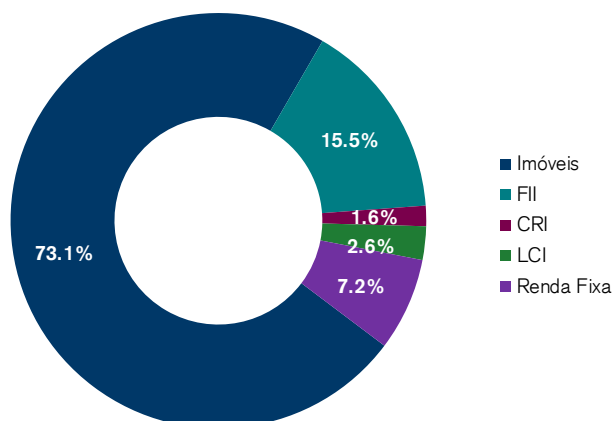
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	103,5	767,8	1.559,2
Giro	4,6%	36,6%	80,1%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

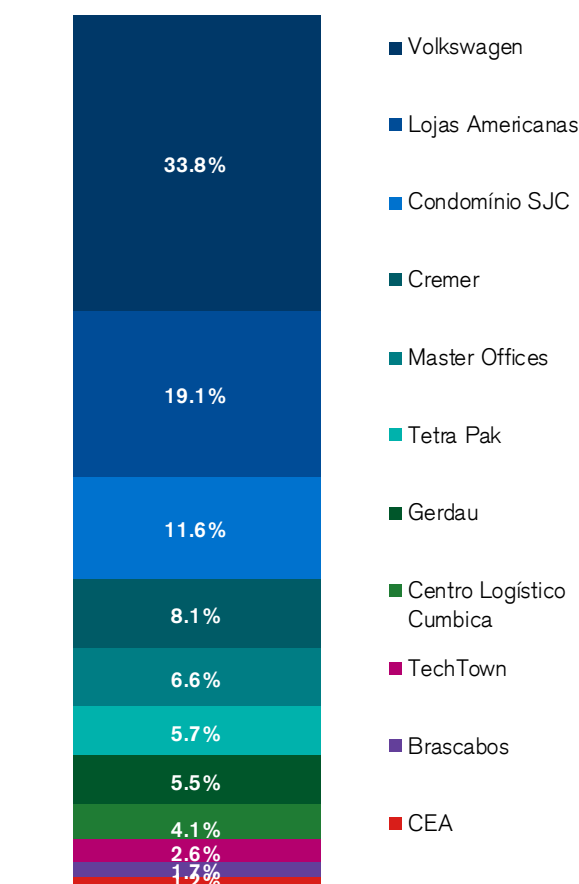
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



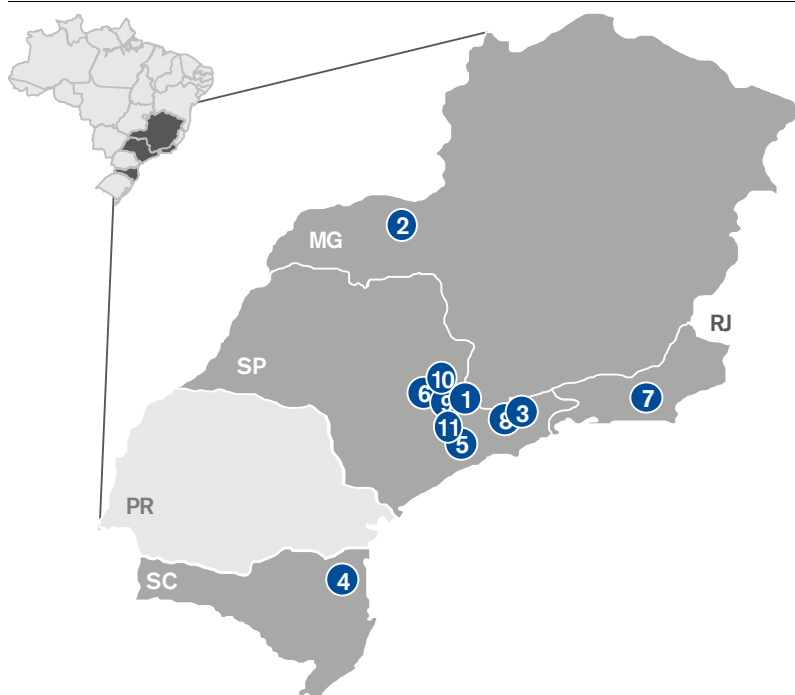
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Vinhedo	33.8%
2	Uberlândia	19.1%
3	São José dos Campos	11.6%
4	Blumenau	8.1%
5	Santo Amaro	6.6%
6	Monte Mor	5.7%
7	Campo Grande	5.5%
8	Guarulhos	4.1%
9	Hortolândia	2.6%
10	Rio Claro	1.7%
11	Atibaia	1.2%

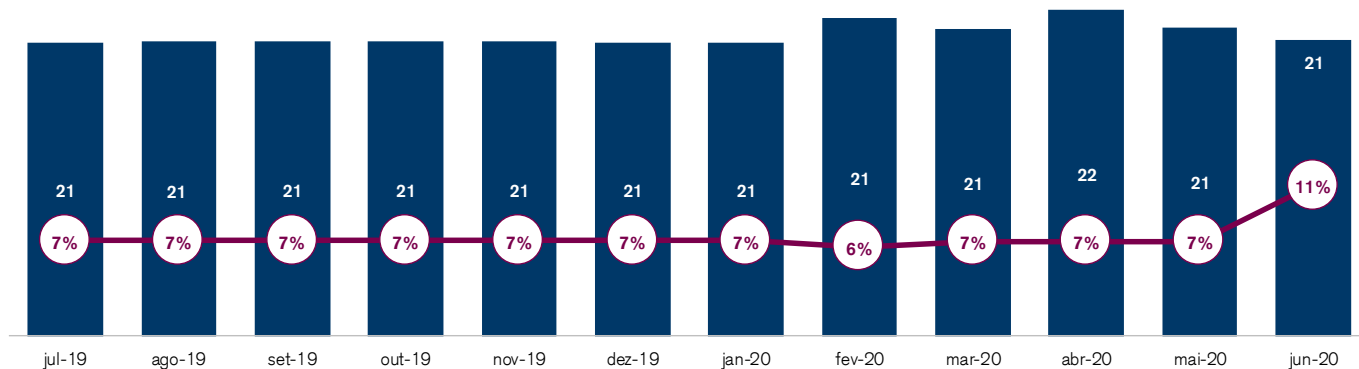
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Junho 2020 (Data-base: 30/06/2020)

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²

■ Aluguel/m² total
(Valores em: R\$ /m²)

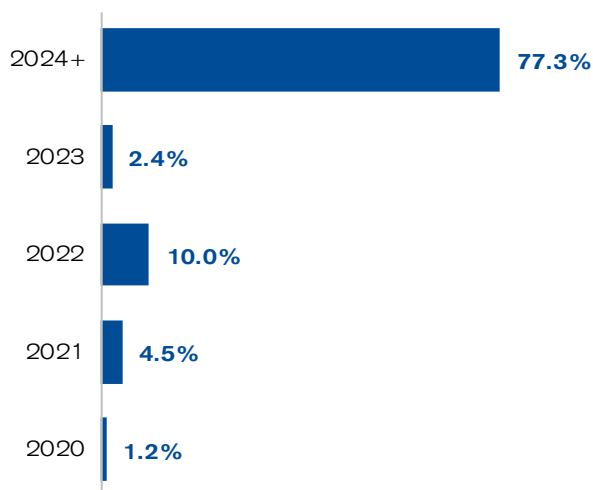
○ Vacância física



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

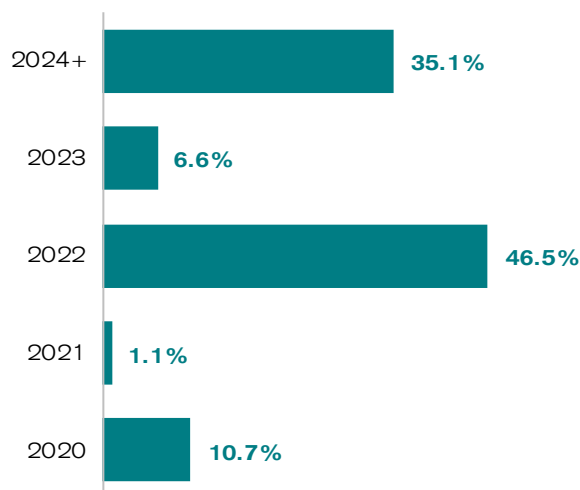
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Imóveis



Cremer Blumenau

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC.

ABL: _____ 65.825 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 9 m
Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro - SP.

ABL: _____ 14.359 m²
Locado: _____ 77%
Nº de locatários: _____ 12
Pé- direito: _____ 4 m



Lojas Americanas Uberlândia

BR-497, Km 1480
Uberlândia - MG.

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



Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia

Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP.

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



Brascabos Rio Claro

Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro - SP.

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



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP.

ABL: _____ 7.885 m²
Locado: _____ 33,33%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 4 m

Imóveis



Tetra Pak Monte Mor

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

ABL: _____ 24.696 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 11 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²



Gerdau Rio de Janeiro

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande-RJ.

ABL: _____ 16.532 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 12 a 13 m

Capacidade do piso: _____ 7 ton./m²



Centro Logístico Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1062.
Guarulhos - SP

ABL: _____ 18.276 m²

Locado: _____ 0%

Nº de locatários: _____ 0

Pé- direito: _____ 10 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²



Condomínio SJC

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

ABL: _____ 69.466 m²

Locado: _____ 79%

Nº de locatários: _____ 9

Pé- direito: _____ 7,5 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Volkswagen Vinhedo

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

ABL: _____ 132.353 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 10 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
29/06/2020	SDIL11	1 2	Aprovar Aprovar	Aprovado Aprovado

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



Objetivo do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio último 12 meses:

R\$ 1.529.284.932,21

Quantidade de cotas: 11.882.212 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração

0,6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Administradora

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

Ofertas concluídas

5 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Logística

Código de negociação

HGLG11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

CCV	Instrumento Particular de Compra e Venda.
<i>Cap Rate</i>	Jargão em inglês o qual significa a taxa dos alugueis anualizados divididos pelo investimento.
<i>Pipeline</i>	Ativos em processo de negociação que visam sua aquisição

Seção: Composição do Resultado

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

Seção: Rentabilidade

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

Seção: Liquidez

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

Seção: Carteira

PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos.

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



Atendimento a clientes

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Junho 2020 (Data-base: 30/06/2020)