

CSHG Logística FII

Maio 2021

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

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)



Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 169,54	R\$ 148,59	R\$ 3,1 bilhões	280.532	R\$ 1,00 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
691 mil m ²	7,1 %	-2,1 %	7,6 %	8,2 %

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 24,0 milhões (R\$ 1,30 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 21,7 milhões (R\$ 1,18 por cota) e distribuiu uma renda de R\$ 1,00 por cota, patamar este que a Administradora reputa ser sustentável, enquanto o fluxo programado para o recebimento de receitas extraordinárias pelo Fundo se manter, considerando: (i) a curva de liberações da multa de rescisão do antigo inquilino do HGLG Betim; e (ii) a parcelas a receber relativas à venda do Terreno de Extrema-MG.

No mês de maio, ainda, houveram outros eventos que impactaram na distribuição de resultados, sendo (i) novamente o retorno positivo dos diferimentos de aluguéis negociados durante o primeiro semestre de 2020; (ii) recebimento da primeira parcela de venda do terreno em Extrema-MG; (iii) recebimento da multa de devolução da Bosch em Itupeva-SP; e (iv) venda de cotas de FII's que geraram lucro nominal líquido de R\$ 103 mil (R\$ 0,01 por cota)

Por fim, ainda no mês de maio, outros fatos tiveram impacto imediato ou programado no Fundo, sendo (i) a assinatura de compromisso de venda e compra tendo como objeto a aquisição de dois novos ativos logísticos em uma transação de aproximadamente R\$ 280 milhões; (ii) a venda do terreno de Extrema-MG, resultando em um lucro total a apurar de aproximadamente R\$ 44 milhões (R\$ 2,39 por cota), praticamente dobrando o capital investido em um período de 5 meses contados da aquisição, e um lucro caixa no mês de R\$ 8 milhões (R\$ 0,46 por cota); (iii) o aumento da vacância ocasionada pela devolução de um módulo da Bosch no HGLG Itupeva, devolução de uma área de 3.000 m² metros quadrados pela Ericson no HGLG São José e devolução de um dos três prédios detidos pelo Fundo no Tech Town pela IBM.

1.1. Aquisição de dois empreendimentos: Ribeirão Preto - SP e Duque de Caxias – RJ.

Conforme Fato Relevante publicado no dia 12 de maio de 2021 ([link](#)), o Fundo firmou 2 Contratos de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças por meio dos quais se comprometeu, desde que cumprida determinadas condições precedentes, a adquirir:

- (i) a totalidade das ações de emissão de uma sociedade de propósito específico detentora de um ativo logístico multiusuário pelo valor total de R\$ 167.699.914,88, com área bruta locável de aproximadamente 60 mil m² ("SPE Ribeirão Preto"), atualmente objeto de contratos de locação celebrados com empresas de grande e médio porte, localizado na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, identificado no Prospecto Preliminar como "G1".
- (ii) a totalidade das ações de emissão de uma sociedade de propósito específico detentora de um ativo logístico multiusuário pelo valor total de R\$ 109.267.521,00, com área bruta locável de aproximadamente 48 mil m² ("SPE Washington Luiz"), atualmente objeto de contratos de locação celebrados com empresas de grande e médio porte, localizado na cidade de Duque de Caxias, estado do Rio de Janeiro, identificado no Prospecto Preliminar como "G2".

No dia 12 de maio de 2021, o Fundo pagou aos vendedores de cada SPE, com recursos disponíveis em caixa, (i) o valor de R\$ 123.519.151,36, referente à SPE Ribeirão Preto; e (ii) o valor de R\$ 80.480.848,62, referente à SPE Washington Luiz, sendo que a totalidade do saldo remanescente do preço de aquisição de cada SPE será paga aos respectivos vendedores, em parcela única, simultaneamente ao fechamento das transações, que está condicionado à superação das condições precedentes estabelecidas nos SPAs.

Poderá ser estruturada pelos vendedores das SPEs uma operação de securitização ("CRI"), sendo que o pagamento de parte do saldo do preço de aquisição poderá ocorrer por meio da assunção de obrigações de pagamento do CRI pelo Fundo, caso estruturado anteriormente à conclusão do negócio consubstanciado nos SPAs. A possibilidade do CRI foi aprovada pelos cotistas do Fundo em assembleia geral extraordinária realizada no dia 31 de maio de 2021 ([link](#)). Caso não ocorra a estruturação do CRI, o valor do saldo do preço de aquisição será pago pelo Fundo integralmente com recursos próprios.

1.2. Venda dos Terrenos para desenvolvimento em Extrema

Conforme Fato Relevante publicado no dia 21 de maio de 2021 ([link](#)), o Fundo assinou um instrumento particular que resultou na alienação da totalidade de sua participação em uma sociedade de propósito específico que detinha direitos sobre 3 terrenos localizados na Rodovia Fernão Dias, próximo ao Km 937, na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais.

Em contrapartida, o Fundo receberá o valor total de R\$ 90.000.047,86, pagos da seguinte maneira:

(t)	Data	Valor (R\$)	Lucro (R\$)	Lucro (R\$ por cota)
(i)	Já paga	R\$ 17.312.184,71	R\$ 8.463.739,45	R\$ 0,46
(ii)	até 15 de junho de 2021	R\$ 47.687.863,15	R\$ 23.314.079,39	R\$ 1,26
(iii)	30 de novembro de 2021	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.444.445,80	R\$ 0,13
(iv)	31 de maio de 2022	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.444.445,80	R\$ 0,13
(v)	30 de novembro de 2022	R\$ 5.000.000,00	R\$ 2.444.445,80	R\$ 0,13
(vi)	31 de maio de 2023	R\$ 10.000.000,00	R\$ 4.888.891,61	R\$ 0,27

Com o recebimento de todas as parcelas, a referida transação terá gerado um lucro em regime de caixa de R\$ 44.000.047,86, ou seja, 95,65% superior ao valor do investimento, e equivalente a R\$ 2,39 por cota. Considerando todos os valores desembolsados para o investimento e os valores a receber pelo Fundo, a operação terá tido uma taxa interna de retorno anualizada de 198,5% sobre o valor total integralizado pelo Fundo na SPE.

Conforme Fato Relevante de 23 de dezembro de 2020 ([link](#)), no projeto constava um complexo de 9 galpões logísticos de área total de aproximadamente 370.000 m² e um custo estimado em dezembro de 2020 (antes do aumento expressivo do INCC) de R\$ 640.000.000,00 para uma participação mínima de 88% no empreendimento pronto. Importante ressaltar que existiam projetos aprovados em parte do terreno e projetos em aprovação em outra parte.

Para exemplificar a decisão de venda da equipe de gestão e de forma transparente explicar aos cotistas os motivos da decisão de venda, neste relatório vamos cotejar dois cenários: **(1)** o cenário hipotético de execução do projeto correndo o risco de: (i) não aprovação ou demora para iniciar as construções em parte do terreno; (ii) aumento de custo de obra; (iii) atraso de entrega dos galpões; (iv) vacância e custos de manutenção a serem arcados pelo Fundo até a ocupação dos galpões; (v) outros passivos e contingências; e **(2)** o cenário de venda do terreno conforme descrito acima e no Fato Relevante publicado no dia 21 de maio de 2021 ([link](#)).

Para o cenário 1, apenas para fins exemplificativos, foram consideradas algumas premissas otimistas, dentre elas:

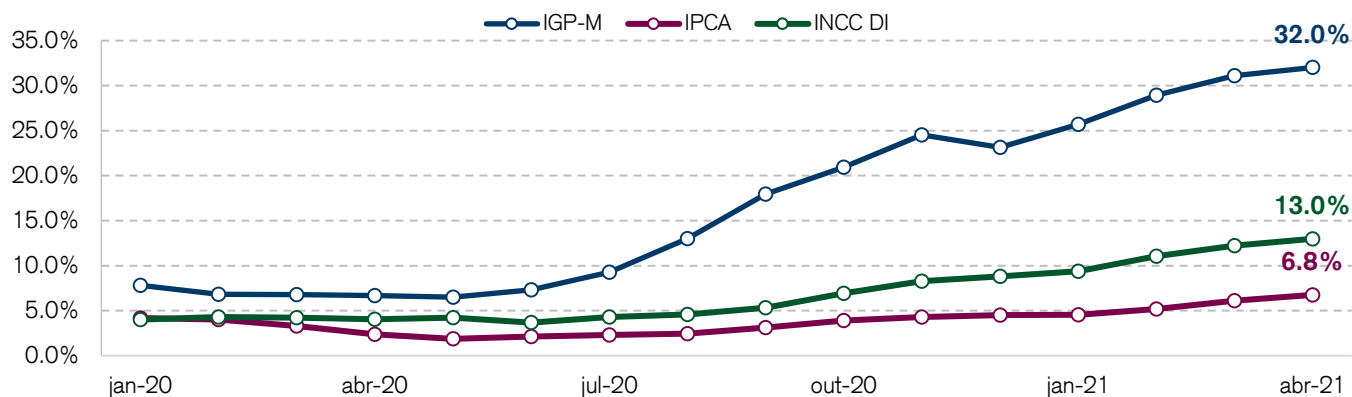
- (i) Entrega de todos os galpões entre o segundo semestre de 2021 até o segundo semestre de 2022;
- (ii) Sempre que um galpão for entregue, este seria ocupado imediatamente, sem carência ou vacância, usando uma premissa de receita de locação de R\$ 21,0 por m²;
- (iii) Não haveria vacância ou rescisão em nenhum momento durante 10 anos;
- (iv) No décimo ano, haveria uma venda de toda a operação a um *cap rate* de 8%;
- (v) Para efeitos de cálculo do valor presente, uma taxa de desconto de 12% próxima ao *yield on cost* ("YoC") esperada do projeto.

Nesse cenário descrito, o Fundo teria uma taxa interna de retorno anualizada ("TIR") de aproximadamente 15% e um YoC de aproximadamente 12,5%. Além disso, o valor presente de toda esta operação seria de aproximadamente R\$ 100 milhões de reais, caso considerado todas as premissas descritas.

Em comparação ao cenário 2 de venda do terreno, o Fundo teria uma TIR de 198,5% e um valor financeiro total de aproximadamente R\$ 90 milhões com um lucro em regime caixa de 95,65% do valor investido sem correr nenhum risco descrito acima proveniente do desenvolvimento. Dessa forma, considerando o risco-retorno de ambos os cenários e levando em consideração os melhores interesses dos investidores, nossa decisão foi de realizar o lucro imediato e alienar o terreno, tendo em vista as demais oportunidades de desenvolvimento que temos no nosso *pipeline*.

Tese de Desenvolvimento

Desde o momento em que a equipe de gestão decidiu alocar parte do patrimônio do Fundo em desenvolvimento e construção de novos imóveis no 2º trimestre de 2019, o custo de obra subiu consideravelmente. O INCC-DI de 12 meses estava, em abril de 2020, em 4,06% e avançou para 12,99% em maio de 2021, acompanhado também pelos aumentos de IGPM e IPCA – conforme gráfico abaixo.



Fonte: CSHG

Em um primeiro momento, é notável que os retornos esperados pelos desenvolvimentos irão diminuir. No entanto, no médio prazo, a equipe de gestão acredita que haverá um ajuste generalizado (considerando o mercado como um todo) nos valores de aluguel, tanto impulsionado pela inflação e aumento de custos de reposição, quanto pela demanda de imóveis logísticos. Dessa forma, a equipe de aquisições da Administradora tem buscado e estudado oportunidades de investimento em regiões mais maduras e consolidadas (por sua vez com maior potencial de aumento dos aluguéis) de forma a se adequar ao cenário atual e, dentro do que for possível, buscar atingir melhores e mais consistentes resultados para o Fundo no futuro.

2. Relação com investidor

Em 31 de maio de 2021, houve Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, sendo que a ata contendo as deliberações referidas encontra-se disponível em [link](#).

3. Comercial

Conforme descrito acima, o Fundo está em processo de aquisição de dois galpões um localizado em Ribeirão Preto e outro no Rio de Janeiro, sendo o primeiro totalmente ocupado e o segundo com vacância onde já existe um processo de locação avançando para locação de parte do espaço disponível.

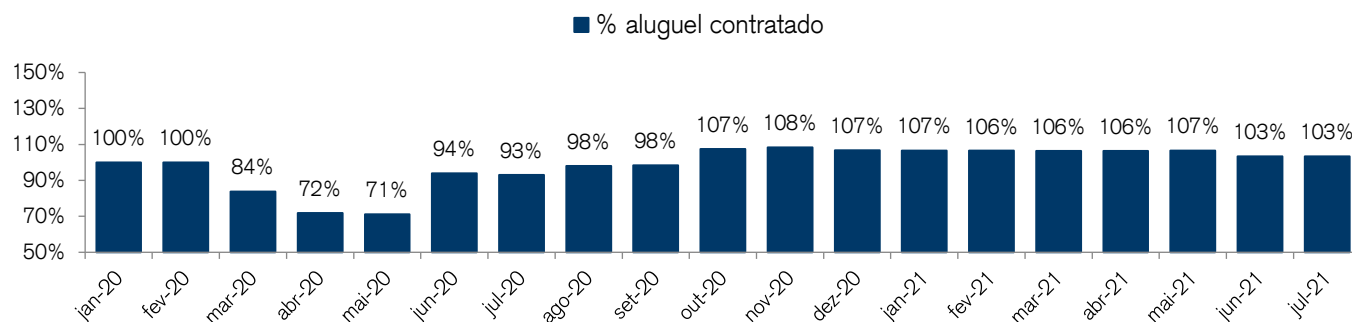
Durante o mês a IBM formalizou o distrato da locação de um dos três prédios detidos pelo Fundo no condomínio **Tech Town**. Desta forma, a partir da devolução, a vacância no imóvel será de dois prédios inteiros e 60% de outro, porém estamos avançando com a locação desta unidade recém devolvida, de forma que o impacto da devolução deverá ser neutralizado em breve, caso a negociação com o novo inquilino seja bem-sucedida.

No **Master Offices**, o processo de venda que estava em andamento foi cancelado de comum acordo entre o potencial comprador e o Fundo. No entanto, ainda é de interesse do Fundo a venda do ativo. Em paralelo, o trabalho comercial seguiu normalmente com algumas renovações de contrato fechadas e em andamento, em alguns casos com aumento da locação. Desta forma, a perspectiva para o imóvel é de estabilidade na ocupação e aumento gradual da receita.

Os processos de locação em andamento no **Condomínio SJC** têm demorado mais do que o normal, porém nossa expectativa é de assinar uma pequena locação durante o mês de junho. No ano de 2020, um dos dois contratos de locação com a Ericsson foi renovado, o qual previa a devolução de um espaço de escritórios de aproximadamente 3.000 m² (já devolvida). Ainda, a renovação de outro contrato de locação com a mesma empresa no local, compreendendo a área que permanece ocupada, está em fase de assinatura. Desta forma, não há mais perspectiva de redução da área ocupada pela empresa no condomínio.

Por fim, a Bosch finalizou o processo de devolução de um módulo no **HGLG Itupeva** e efetuou o pagamento da multa de aproximadamente R\$ 800 mil ao Fundo. A locatária ainda discute internamente se seguirá com a devolução de outro módulo, que acarretará em outra cobrança de penalidade rescisória de aproximadamente R\$ 1,3 milhão, porém o time comercial já está avançando em negociações para a ocupação destes módulos com um grande operador logístico.

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

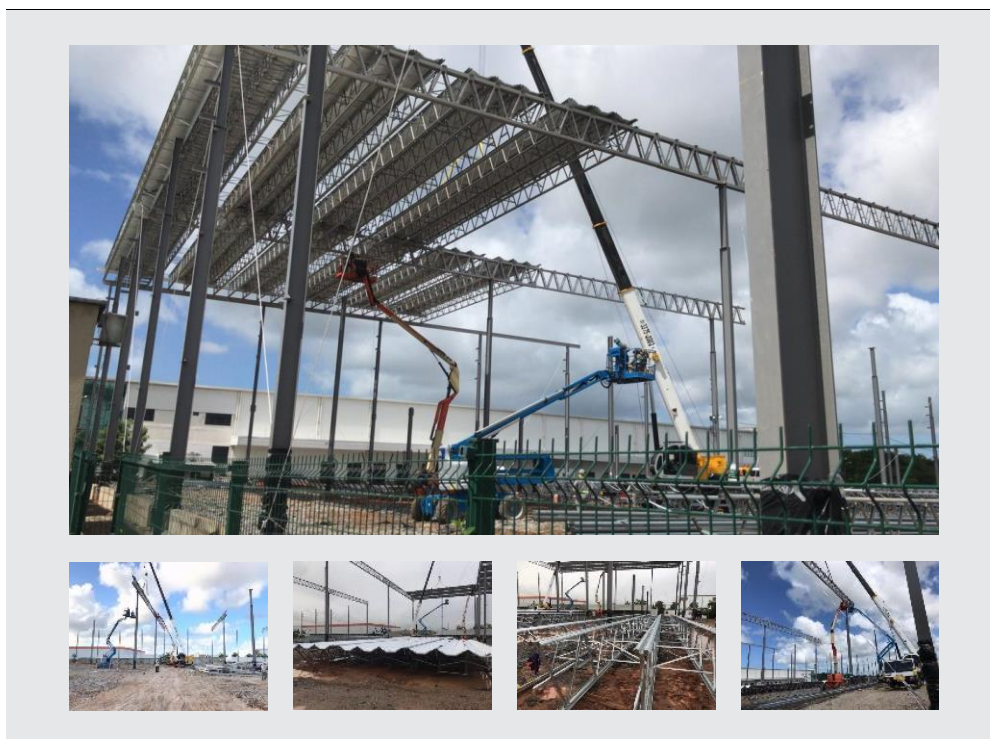


Fonte: CSHG, em 31 de maio de 2021. Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos após a apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

4. Técnico

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

- (i) **Condomínio SJC:** A obra de manutenção da cobertura no imóvel foi devidamente finalizada e recebida pela equipe técnica da CSHG.
- (ii) **CONE G04:** O desenvolvimento do módulo G04 avança de acordo com o cronograma físico-financeiro replanejado, dado a atualização da curva de obra de acordo com as atuais condições de execução dos serviços e recebimento de materiais. O avanço físico acumulado é de 33,8% e o desembolso financeiro chegou a 48,3%. No mês de maio foi possível observar o avanço na execução das estruturas do galpão, com a consolidação dos pilares e montagem parcial da estrutura de cobertura, de modo que o imóvel começa a apresentar a sua forma de implantação de projeto. Na sequência, destacam-se algumas fotos e a curva de evolução físico-financeiro da obra.



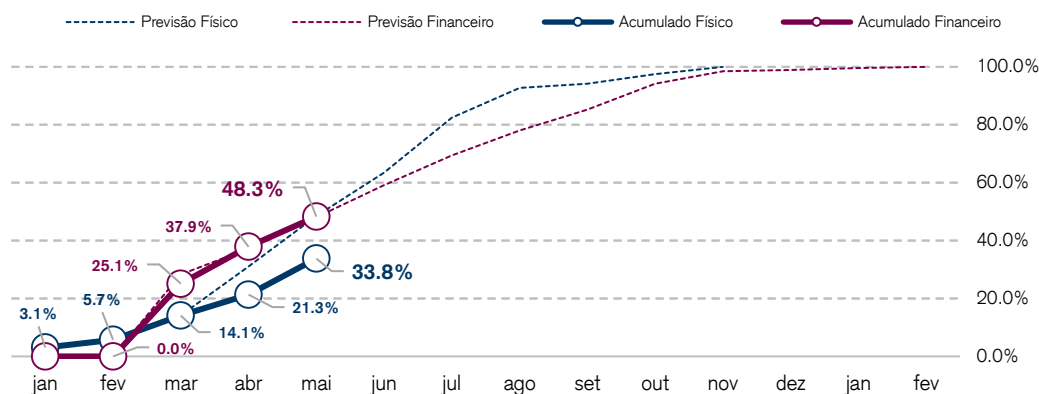
Fonte: CSHG

CONE G04: Acompanhamento de obra

Ano	2021												2022		Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	
Físico	3.1%	2.7%	8.3%	7.3%	12.4%	18.6%	20.5%	11.9%	7.2%	2.1%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	100%
Financeiro	0.0%	0.0%	25.1%	12.7%	10.4%	10.1%	10.2%	8.6%	7.2%	9.0%	4.2%	0.5%	0.6%	1.2%	100%
Medição geral (R\$ em milhões)	1.54	2.51	9.89	6.96	5.63	5.37	5.50	4.65	3.90	4.83	2.29	0.28	0.32	0.24	53.90
Desembolso² (R\$ em milhões)	-	-	4.06	2.06	1.69	1.64	1.65	1.39	1.17	1.45	0.69	0.08	0.10	0.19	16.17
	realizado					previsto									

Fonte: CSHG

Desenvolvimento CONE G04: Curva de evolução físico-financeira da obra



	2021												2022	
Acumulado Físico	3.1%	5.7%	14.1%	21.3%	33.8%	52.4%	72.9%	84.7%	91.9%	94.1%	100%	100%	100%	100%
Acumulado Financeiro	0.0%	0.0%	25.1%	37.9%	48.3%	58.4%	68.6%	77.3%	84.5%	93.5%	97.7%	98.2%	98.8%	100%
	realizado					previsto								

Fonte: CSHG.

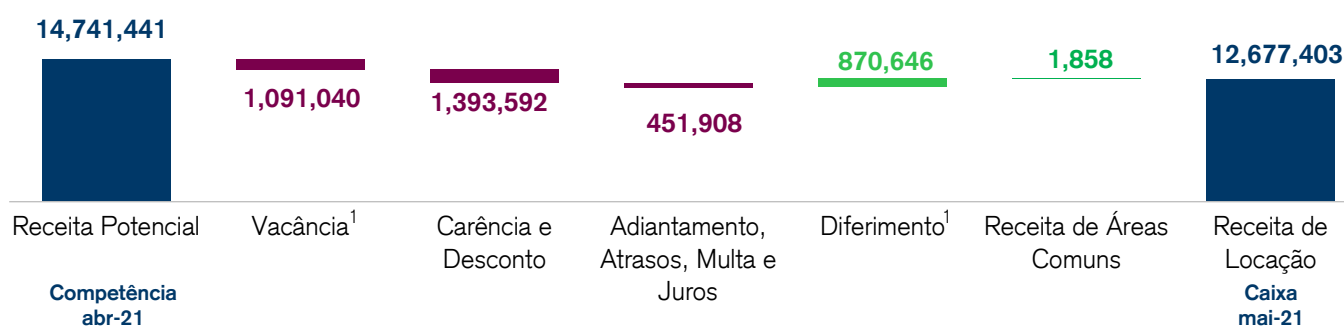
² O fundo possui uma participação de desembolso de 30% sobre o valor da obra

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2021	Abril de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	12.677.403	20.340.070	72.773.255	179.670.954
Rendimentos Mobiliário ¹	2.712.916	2.523.856	12.997.013	31.726.761
Ganhos de Capital Bruto ¹	8.581.804	111.222	10.382.479	15.756.009
IR sobre Ganho de Capital	(14.976)	(114.808)	(278.715)	(605.129)
Total de Receitas	23.957.148	22.860.340	95.874.032	226.548.595
Despesas Imobiliárias ¹	(653.625)	(611.940)	(3.740.555)	(7.696.629)
Despesas Operacionais ¹	(1.628.922)	(2.136.387)	(8.947.966)	(20.235.864)
Total de Despesas	(2.282.547)	(2.748.327)	(12.688.551)	(27.932.493)
Resultado¹	21.674.601	20.112.013	83.185.481	198.616.101
Rendimento anunciado	18.436.967	14.380.834	75.960.304	192.077.752
Quantidade de Cotas	18.436.967	18.436.967		

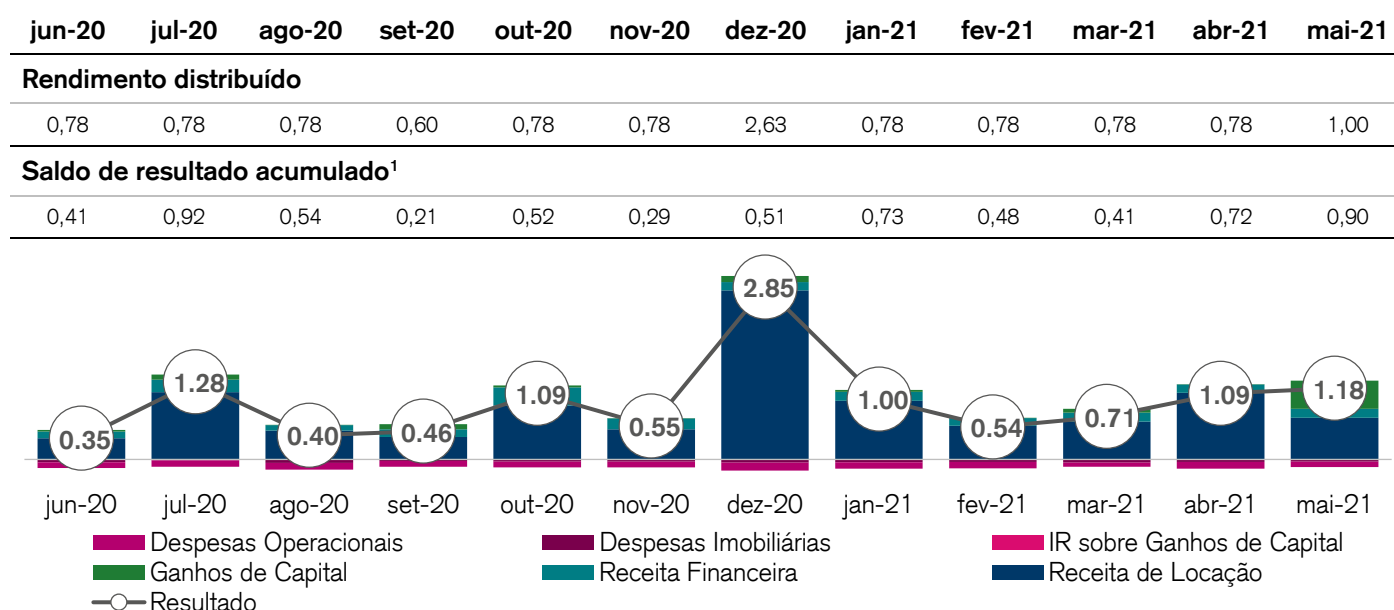
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

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

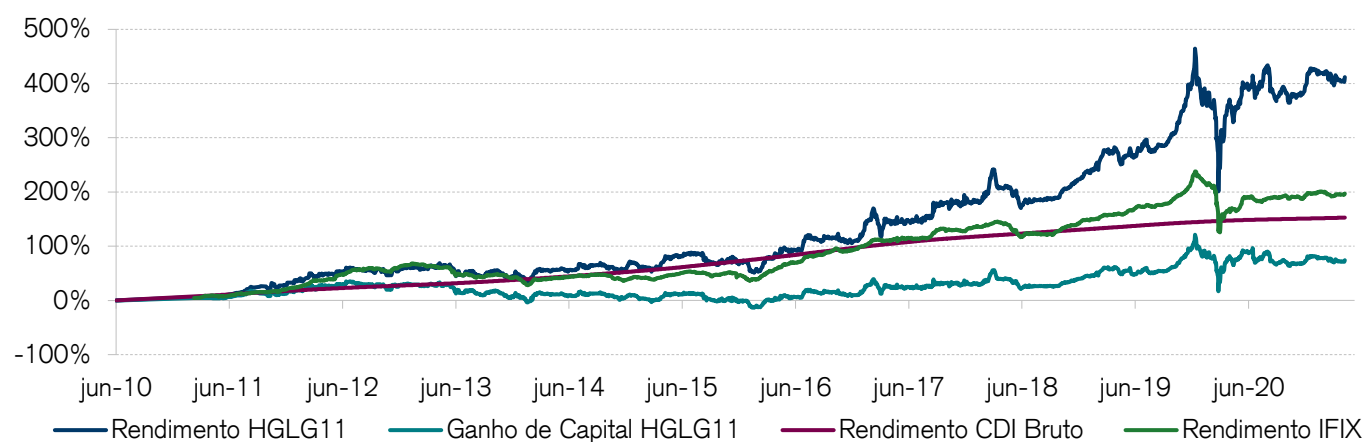


Fontes: CSHG.

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 – Maio 2021 (Database: 31/05/2021).

Rentabilidade

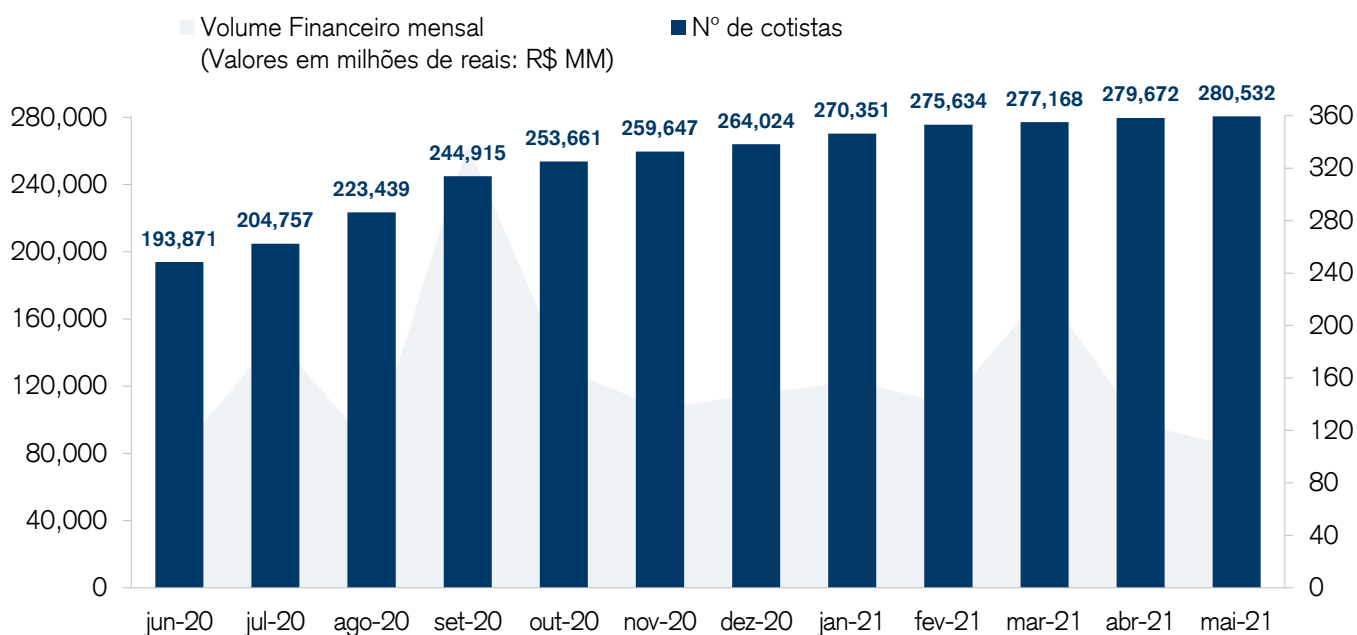
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	-2,1%	-3,3%	5,9%	400,7%
IFIX	-1,6%	-1,9%	6,0%	*
CDI Bruto	0,3%	1,0%	2,2%	153,5%



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

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	107,4	756,1	1.946,6
Giro	3,4%	23,4%	73,0%
Presença em pregões	100%	100%	100%

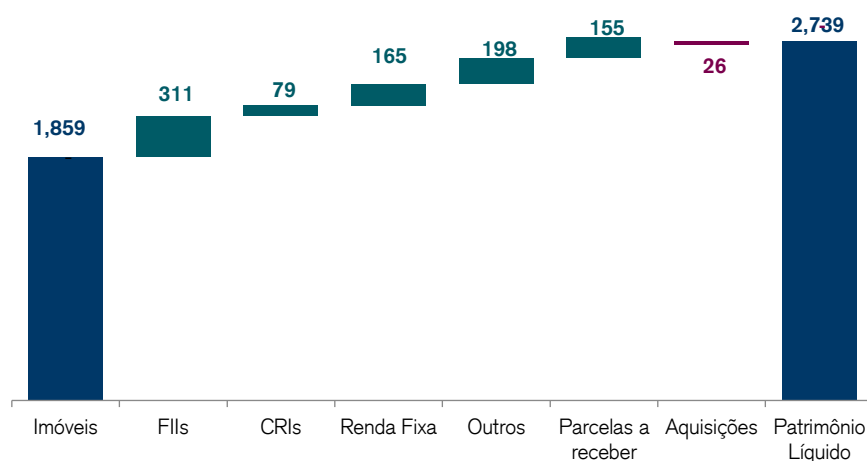


Fontes: Quantum Axis e CSHG.

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 – Maio 2021 (Database: 31/05/2021).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.859
FII's	311
CRIs	79
Renda Fixa	165
Outros	198*
Parcelas a Receber	155
Aquisições	(26)
Patrimônio Líquido	2.739
Quantidade de Cotas (n°)	18.436.967
Cota patrimonial (R\$)	148,59

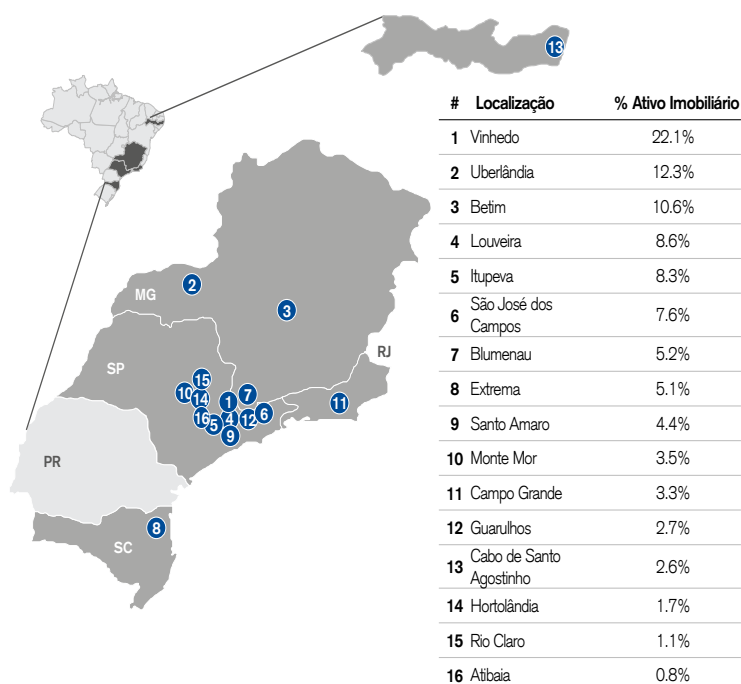
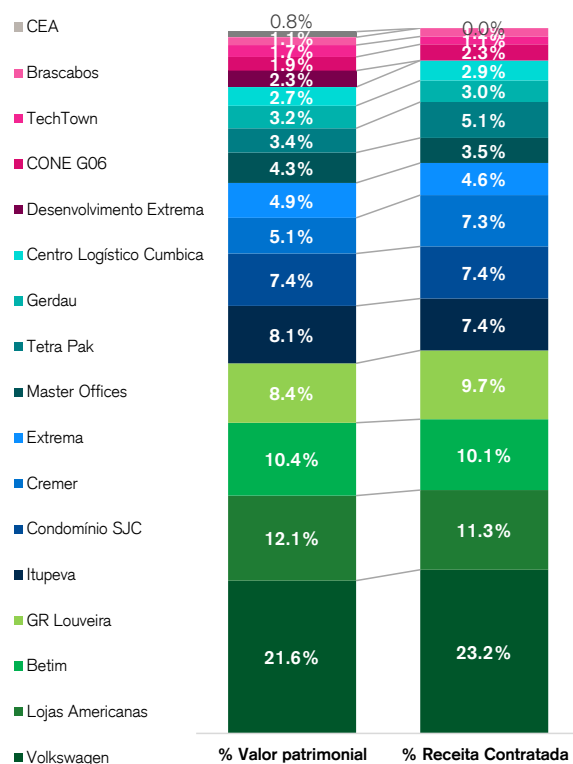
Fonte: CSHG. *Existe uma provisão de R\$ 204 MM referente ao pagamento de dois ativos "SPE Ribeirão Preto" e "SPE Washington Luiz". ([link](#))

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Aquisições	Parcela Imóvel Extrema	(5,1)	(link)
	Aquisições	Parcela Residual CONE G06	(5,0)	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	70	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	5	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	15	(link)
	Parcela a receber	Venda imóveis Atibaia	13,7	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	69,6*	(link)

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

Ativos Imobiliários

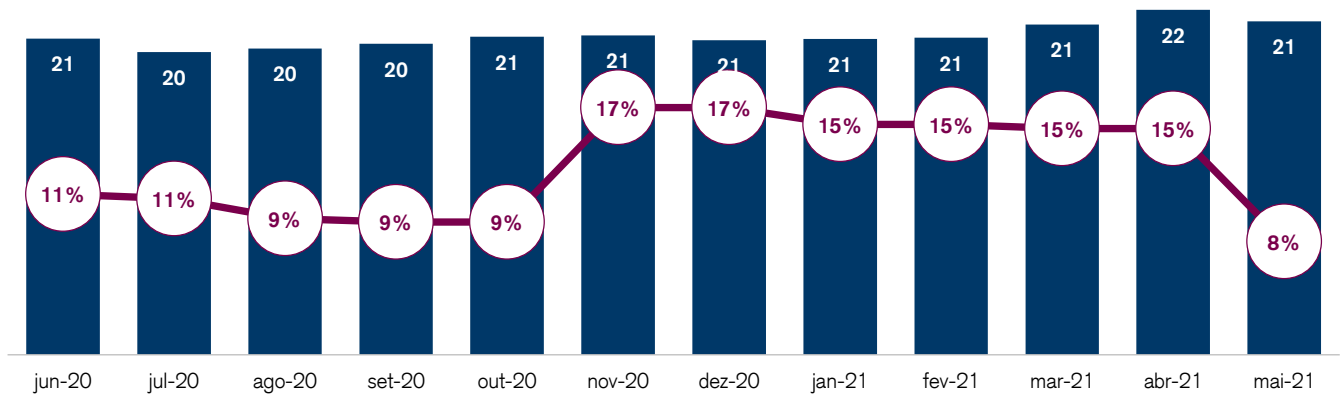


CONE G04 = 0,5%.

Fontes: CSHG.

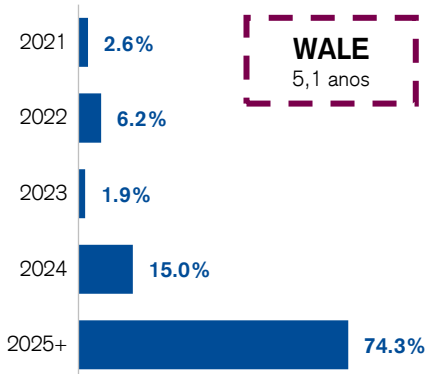
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²

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



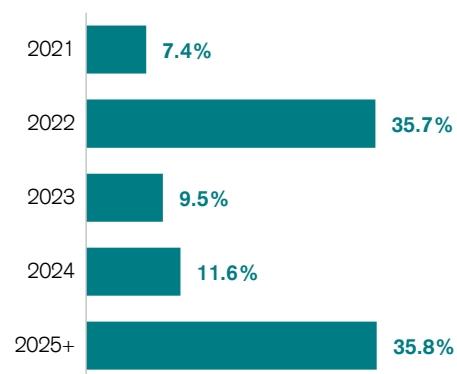
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



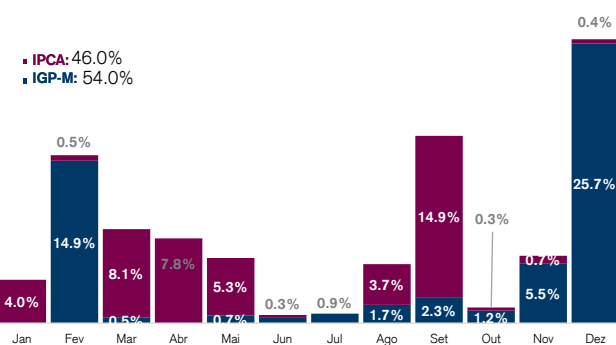
Fonte: CSHG.

Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



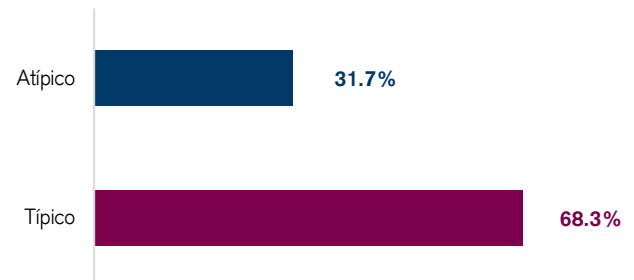
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



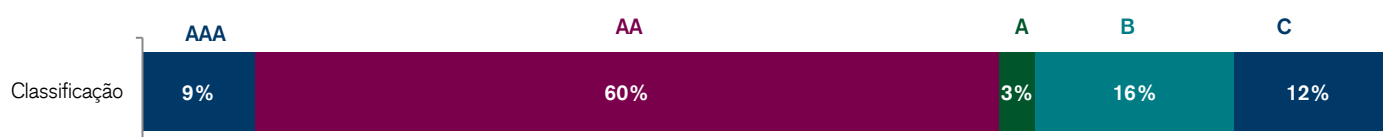
Fonte: CSHG.

Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Principais Eventos

08/12/2020 (link)	Reavaliação anual Os imóveis do Fundo foram reavaliados a valor de mercado, resultando em um valor 4,23% superior aos valores contábeis dos referidos imóveis, o que totaliza uma variação positiva de 1,80% na cota patrimonial.
23/12/2020 (link)	Aquisição de 3 terrenos em Extrema O Fundo integralizou R\$ 38 milhões de um total de R\$ 44 milhões numa SPE, que tem como único sócio o próprio Fundo. A SPE assinou escrituras de compra e venda de 3 terrenos. Em conjunto os terrenos têm área total de 1.293.654 m². É previsto um complexo de galpões logísticos com ABL aproximada de 370.000 m².
26/04/2021 (link)	7ª Emissão de Cotas No dia 26 de abril de 2021, foi divulgado o prospecto da 7ª Emissão de Cotas no valor total de até R\$ 750 milhões. O valor de aquisição por cota é de R\$ 164,05 + R\$ 5,74 (custo de distribuição), perfazendo o total de R\$ 169,79.
12/05/2020 (link)	Assinatura de SPA para Aquisição O Fundo firmou dois Contratos de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças. Foram adquiridos dois ativos: "SPE Ribeirão Preto" pelo valor total de R\$ 168 milhões e "SPE Washington Luiz" pelo valor total de R\$ 109 milhões. Os ativos possuem 60.000 m² e 48.000 m² respectivamente. O Fundo realizou o pagamento de R\$ 204 milhões no dia 12 de maio, sendo que a totalidade do saldo remanescente do preço de aquisição será paga aos respectivos vendedores, em parcela única, simultaneamente ao fechamento das transações, que está condicionado à superação das condições precedentes estabelecidas nos SPAs.
21/05/2021 (link)	Alienação de Participação em Sociedade de Propósito Específico No dia 21 de maio, o Fundo assinou instrumentos particulares que resultaram na venda da totalidade de sua participação em uma Sociedade de Propósito Específico que detinha 3 terrenos localizados em Extrema – MG. O valor total integralizado na SPE até o momento foi de R\$ 46 milhões para fazer frente aos custos de aquisição dos terrenos. Em decorrência da assinatura dos Acordos, o Fundo deixa de ser sócio e de deter qualquer direito ou obrigação relacionado à SPE nesta data e, em contrapartida, terá direito a receber o valor total de R\$ 90 milhões. O preço da transação será dividido em 6 parcelas dividas desigualmente e com último pagamento em 31 de maio de 2023. A operação gerará um lucro de R\$ 44 milhões, superior a 95,65% ao valor do investimento e uma TIR anualizada de 198,5%.
28/05/2021 (link)	Suspensão da 7ª Oferta Pública A 7ª Emissão de Cotas foi suspensa por mudança significativa nas informações contidas no prospecto.

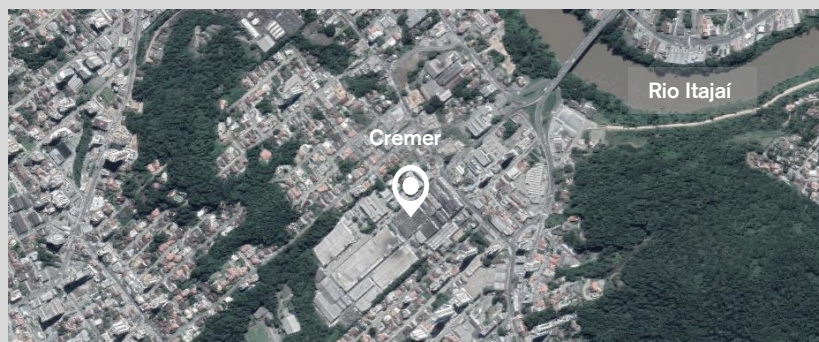
Imóveis logísticos



Cremer

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC.

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



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1935
São Paulo - SP.

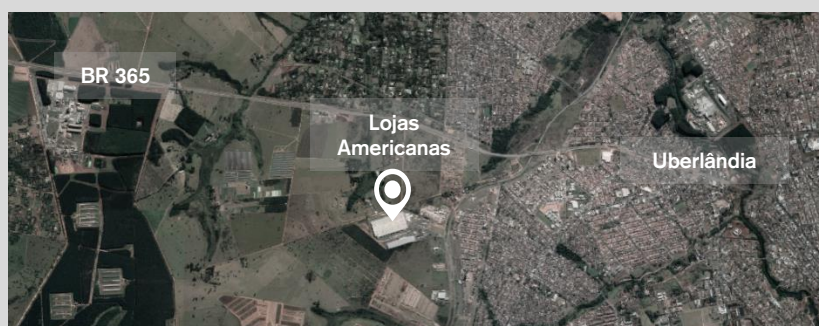
ABL: 14.359 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 12
Classificação: B



Lojas Americanas

BR 497, Km 1480
Uberlândia - MG.

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





Ed. Safira - CEA

Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP.

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



Brascabos Rio Claro

Av. Brasil, 3464
Rio Claro - SP.

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



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP.

ABL:	7.885 m ²
Participação:	90%
Vacância:	85%
Nº de locatários:	2
Classificação:	B e C

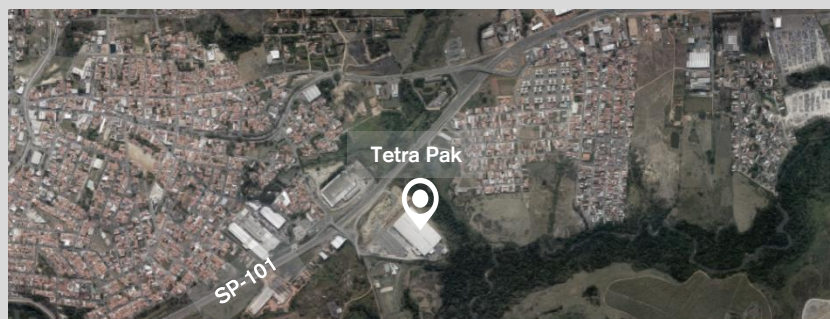




Tetra Pak

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

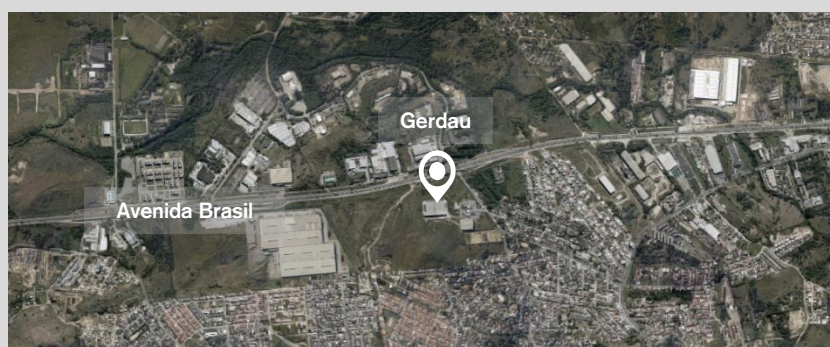
ABL: 24.696 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA



Gerdau

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande - RJ.

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



Centro Logístico Cumbica

Rua Antônio Utrilla, 1062
Guarulhos - SP.

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





Condomínio SJC

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

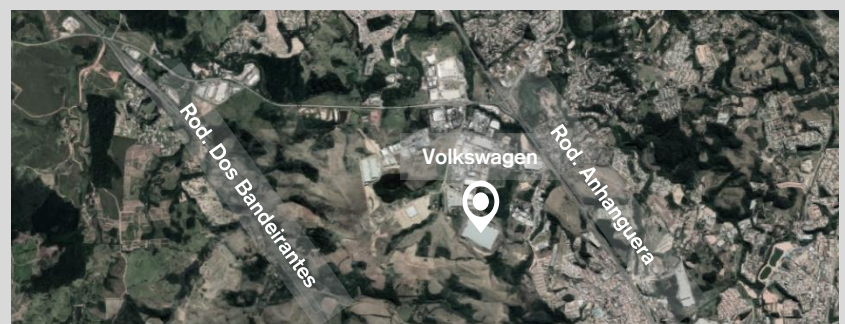
ABL: 69.466 m²
Participação: 100%
Vacância: 24%
Nº de locatários: 8
Classificação: B



Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/nº
Vinhedo - SP.

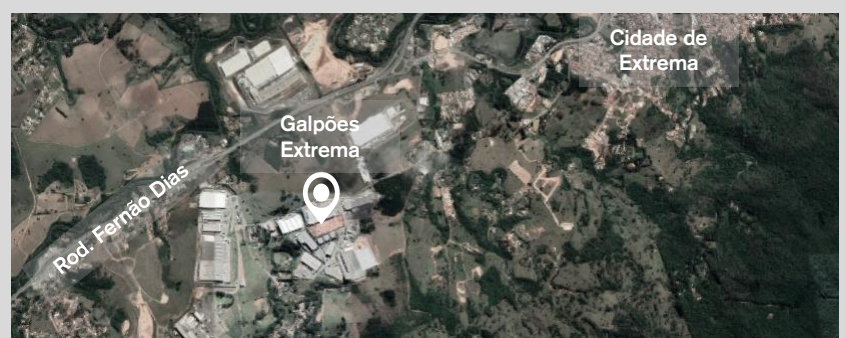
ABL: 132.353 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA



Galpões Extrema

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

ABL: 34.101 m²
Participação: 86,3%
Vacância: 0%
Nº de locatários: 1
Classificação: AA e A





HGLG Itupeva

Estrada Joaquim Bueno Neto,
9835

Itupeva - SP.

ABL:	58.828 m ²
Participação:	100%
Vacância:	16%
Nº de locatários:	3
Classificação:	AA



HGLG Betim

Avenida Parque B, 347

Betim - MG.

ABL:	62.587 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Nº de locatários:	1
Classificação:	AAA



HGLG Louveira

Rua Atílio Biscuola, 1831

Louveira - SP.

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

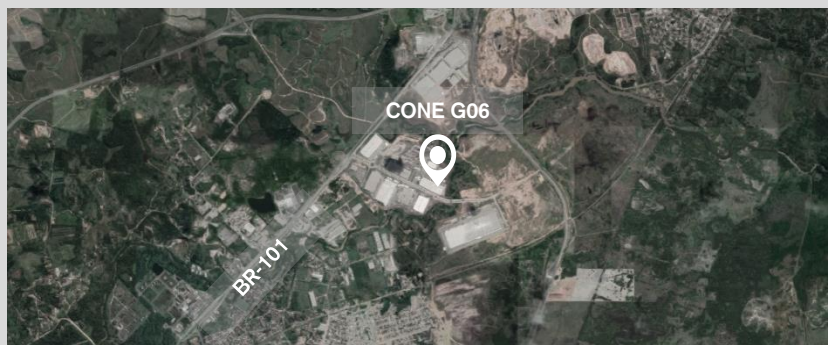




CONE G06

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

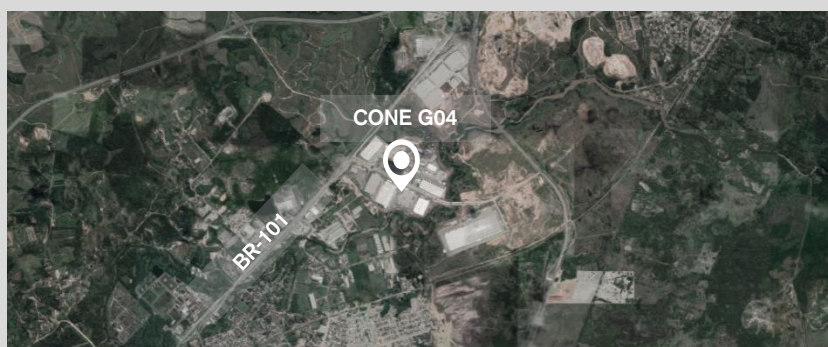
ABL: 21.550 m²
Participação: 73%
Vacância: 27%
Nº de locatários: 6
Classificação: AA



CONE G04

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

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



Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
Março - 2021	ITAÚ SOBERANO RF SIMPLES LP FIC FI	(i)	Aprovar	Aprovado
Abril - 2021	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI SOBERANO LONGO PRAZO FIC	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
Abril - 2021	SPVJ11	(i)	Aprovar	Aprovado
Abril - 2021	BTCR11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Não aprovado
Abril - 2021	FIIB11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
Abril - 2021	EURO11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
Abril - 2021	HLOG11	(i)	Aprovar	Aprovado
Abril - 2021	SDIL11	(i)	Aprovar	Aprovado
Abril - 2021	BRCO11	(i)	Aprovar	Aprovado
Maio - 2021	VILG11	(i)	Aprovar	Aprovado
Maio - 2021	PNDL11	(i)	Aprovar	Aprovado
Maio - 2021	BRCO11	(i)	Aprovar	Aprovado
Maio - 2021	XPIN11	(i)	Aprovar	Aprovado
Maio - 2021	XPLG11	(i)	Aprovar	Aprovado
Maio - 2021	SPVJ11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado
Maio - 2021	RBRL11	(i)	Aprovar	Aprovado
Maio - 2021	BTLG11	(i)	Abster	Aprovado
Maio - 2021	RBRL11	(i)	Aprovar	Aprovado
		(ii)	Aprovar	Aprovado

CSHG Logística

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47



Objeto do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 2.468.152.063,12

Quantidade de Cotas: 18.436.967 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração:

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

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

Ofertas concluídas

6 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Logística

Código de negociação

HGLG11

Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

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

Seção: Comentário da Gestão

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

Seção: Composição do Resultado

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

Seção: Rentabilidade

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

Seção: Carteira

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



Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

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