

CSHG Logística FII

Maio 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.



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 159,11	R\$ 153,02	R\$ 3,7 bilhões	353.299	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
1 milhão m ²	8,3 %	3.080,29	7,9%	20,5%/11,5% ²

² Considera complementação de renda

1. Comentários do Gestor

No mês de maio de 2023 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 27,2 milhões (R\$ 1,16 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 23,0 milhões (R\$ 0,98 por cota). O Fundo manteve a distribuição de R\$ 1,10 por cota, o que representa 92,2% do resultado neste semestre.

Nesse início do mês de junho, podemos destacar três eventos relevantes ao Fundo:

1.1. Término do Período de Exercício do Direito de Preferência da 9ª Emissão de Cotas

Conforme divulgado em Comunicado ao Mercado ([link](#)) em 02 de junho de 2023, houve o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, que contou com a subscrição de 3.025.791 (três milhões, vinte e cinco mil, setecentas e noventa e uma) Cotas, no valor de R\$ 461.433.127,50 (quatrocentos e sessenta e um milhões, quatrocentos e trinta e três mil, cento e vinte e sete reais e cinquenta centavos), excluídos os valores referentes ao Custo Unitário de Distribuição.

1.2. Conclusão da Aquisição de Fração – HGLG Itupeva G200

No dia 06 de junho de 2023, conforme divulgado em Fato Relevante ([link](#)), 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**”), assim totalizando a participação no imóvel para 100%.

O preço de aquisição da Fração Ideal do **HGLG Itupeva G200** foi de R\$ 18.130.343,57 (dezoito milhões, cento e trinta mil, trezentos e quarenta e três reais e cinquenta e sete centavos) (“Preço”). Os pagamentos realizados e a serem realizados são os seguintes:

- (i) R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) já pagos em 31 de março de 2023, a título de sinal e princípio de pagamento;
- (ii) R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) pagos em 06 de junho de 2023, contra a celebração da Escritura;
- (iii) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) a serem pagos em até 60 (sessenta) dias contados desta data e
- (iv) R\$ 5.130.343,57 (cinco milhões, cento e trinta mil, trezentos e quarenta e três reais e cinquenta e sete centavos) a serem pagos até 05 de dezembro de 2023.

O Preço equivale a R\$ 2.141,82/m² (dois mil, cento e quarenta e um reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado), se calculado de forma proporcional à Fração Ideal do HGLG Itupeva G200, adquirida nesta data, em relação à área bruta locável total do HGLG Itupeva G200, que é de 89.976m² (oitenta e nove mil, novecentos e setenta e seis metros quadrados). Considerando um cenário de locação estabilizado em um aluguel de R\$ 21,00/m², o *yield* do G200 seria de 11,8% a.a.;

1.3. Ação de Execução – Última parcela da venda do terreno Extrema - MG

Conforme fato relevante de 9 de junho de 2023 ([link](#)), o Fundo ajuizou uma ação de execução contra a compradora da sociedade titular do terreno de Extrema – MG que se tornou inadimplente devido ao não pagamento da parcela de R\$ 10 milhões que tinha como vencimento o dia 31 de maio de 2023. A ação de execução também inclui seus fiadores, devedores solidários.

No dia 1 de junho de 2023, a Administradora foi notificada pelo comprador sobre o não pagamento e o pleito de estender o prazo de vencimento em 60 dias. Visando o melhor interesses dos cotistas, a Administradora negou o pleito e, em 9 dias após o vencimento, mantida a inadimplência da devedora, entrou com a execução judicial do crédito em nome do Fundo. Acreditamos que a agilidade em iniciar o processo de execução judicial será essencial para cumprir o principal objetivo do fundo, de receber tais

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. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 31/05/2023).

recursos com a maior brevidade possível, dado que - em nossa avaliação - o valor é pouco representativo frente ao projeto logístico desenvolvido no terreno e CRIs contratados para a viabilização do mesmo.

O fato relevante complementar foi publicado na data do ajuizamento da ação de execução, em linha com a política interna de divulgação de fatos relevantes da Administradora, uma vez que tal execução oficializou mudança relevante na operação e, por consequência, em Fatos Relevantes previamente divulgados.

Importante pontuar que os R\$ 10 milhões representam neste mês 0,28% do patrimônio líquido do Fundo e 11,1% do preço de venda do ativo e, quando recebidos, representarão R\$0,43/cota em valor principal e R\$ 0,21/cota de lucro em regime de caixa.

2. Relação com Investidores

2.1. Assembleia Geral de Cotistas

No mês de abril de 2023, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO) para aprovação das contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. A ata da assembleia está disponível para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

Ainda, em 5 de maio de 2023, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGE) para aprovar a realização da 9ª Emissão de Cotas do Fundo a respectiva Oferta Pública e a aquisição, pelo Fundo, de imóveis gravados com ônus de alienação fiduciária. A ata da assembleia está disponível para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

3. Comercial

No mês de maio tivemos a devolução de uma locação temporária de aproximadamente 780 m² pela Ericsson e que somou 0,1% na vacância física do Fundo, para 20,5%.

No último relatório informamos sobre a desocupação pela Sequoia Logística do galpão G1 do **Parque Torino**, de aproximadamente 15,6 mil m² sendo que já existe um interessado na locação do espaço. Esta negociação avançou rapidamente com a Wurth, empresa já ocupante do **Parque Torino**, e o galpão foi absorvido imediatamente, o contrato foi assinado no dia 06 de junho e, com isso, impactará positivamente os indicadores do Fundo no próximo relatório gerencial. Porém, com esta locação, a Wurth deixará a atual área ocupada de aproximadamente 5 mil m² e já estamos trabalhando a ocupação deste espaço. A Sequoia continua como locatária no condomínio em outro galpão com aproximadamente 6,6 mil m².

No **HGLG Betim**, assinamos a primeira locação de aproximadamente 12,8 mil metros quadrados com a empresa Shopee, cujo impacto será refletido no próximo relatório dado que a vigência da locação é a partir do mês de junho/23. A locação foi contratada a R\$ 17/m² com 2 meses de carência e, para este caso, tivemos uma postura comercial mais agressiva em preço para atrair um ocupante com uma forte expansão das operações no Brasil, buscando ancorar o empreendimento após sua desocupação recente. Nossa expectativa é de fechar novas locações a valores maiores, convergindo ao que entendemos ser o mercado da região para esta classe de ativo. Inclusive, estamos avançados nas tratativas comerciais com outro locatário para uma ocupação de 10 mil m² com expectativa de fechamento ainda no mês de junho, nessa expectativa de preço maior.

Sobre o **HGLG Itupeva – G200** a locatária, uma empresa multinacional, recebeu a aprovação da matriz para assinar o contrato, com isso estamos trabalhando para finalizar todos os documentos – contrato e anexos – nos próximos dias para formalizar a transação. O negócio inclui um investimento em adequações a ser feito pelo Fundo e remunerado durante todo o contrato, cujo saldo será convertido em multa rescisória. Dentre diversos ajustes, o Fundo construirá algumas docas tipo *sider*, onde o caminhão é carregado e descarregado pela lateral e instalará uma balança para caminhões, sendo que estas benfeitorias serão incorporadas ao imóvel e, ao nosso ver, agregam valor para uma próxima ocupação. Para a metade remanescente tivemos diversas visitas, consultas e propostas de locação e são boas as perspectivas de fechamento de mais locações no **HGLG Itupeva – G200** nos próximos meses.

No **HGLG São José dos Campos**, estamos trabalhando na negociação da expansão de um locatário que ocupa 546m² e deverá expandir para uma ocupação total de aproximadamente 1.300m². Além disso, estamos em fase de minuta contratual da locação de mais 2.765m² para uma indústria, sendo que a previsão de assinatura do contrato está para até o final de junho.

Por fim, no **HGLG Washington Luiz** assinamos a expansão do locatário Prime Logística, que passa a ocupar aproximadamente 2.500 m² no parque, frente aos 1.500 m² atuais.

4. Técnico

No mês de maio foi dada continuidade às obras e manutenções que já estavam mapeadas pelo time técnico.

A adequação do **HGLG Betim** para viabilização da operação de condomínio multissuário segue em andamento, focando especialmente nas intervenções necessárias para a entrada do primeiro locatário no imóvel com essa nova configuração.

A impermeabilização da laje do bloco C do **Master Labs** foi iniciada e tem previsão de conclusão total em 150 dias. Esse prazo se deve especialmente à complexidade envolvida na desmontagem e realocação temporária dos equipamentos que estão sobre essa laje sem que esses equipamentos sejam desligados para que não prejudique a operação dos locatários.

No galpão de **Vinhedo**, as obras de adequação da acessibilidade têm previsão de término para o mês de junho.

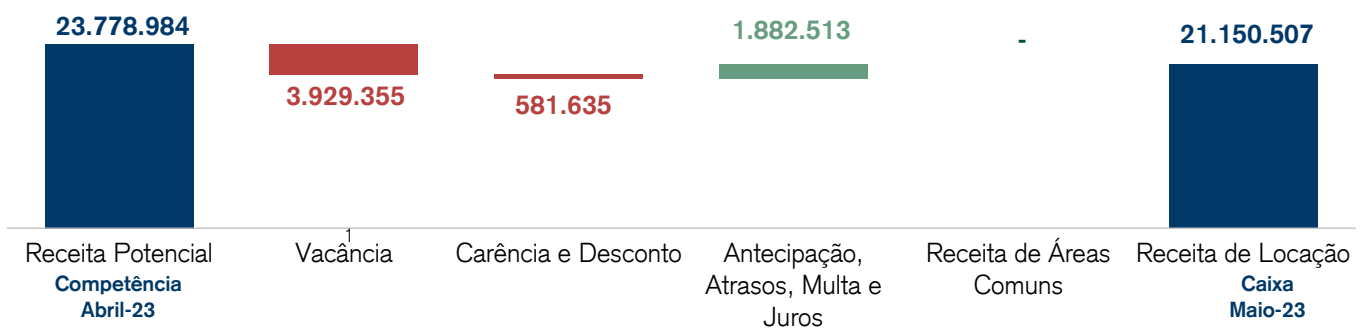
Diante da conclusão física da terraplenagem da fase II (galpões G300 e G400) do **HGLG Itupeva**, a partir desse mês a seção de “Obras e Desenvolvidos” não apresentará mais os dados desse desenvolvimento e nem do gráfico de exposição do fundo visto que esse era o único desenvolvimento do Fundo que estava em andamento. Conforme forem realizadas as retomadas para o projeto e contratação da construção dos galpões para essa fase, o relatório voltará a reportar os detalhes da curva físico-financeira do desenvolvimento.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2023	Abril de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	21.150.507	26.151.134	108.093.260	233.477.857
Rendimentos Mobiliário ¹	6.092.816	6.089.224	29.691.711	77.913.838
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	19.130	25.123.002	78.863.048
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(83)	(1.578)
Total de Receitas	27.243.323	32.259.488	162.907.890	390.253.165
Despesas Financeiras	(1.363.165)	(1.515.464)	(7.223.104)	(14.793.978)
Despesas Imobiliárias ¹	(891.249)	(1.089.741)	(3.832.663)	(7.413.225)
Despesas Operacionais ¹	(1.990.029)	(3.406.676)	(11.877.818)	(28.843.021)
Total de Despesas	(4.244.443)	(6.011.881)	(22.933.585)	(51.050.224)
Resultado¹	22.998.879	26.247.607	139.974.305	339.202.942
Rendimento anunciado ²	25.802.343	25.802.343	129.011.713	387.035.138
Quantidade de Cotas	23.456.675	23.456.675		

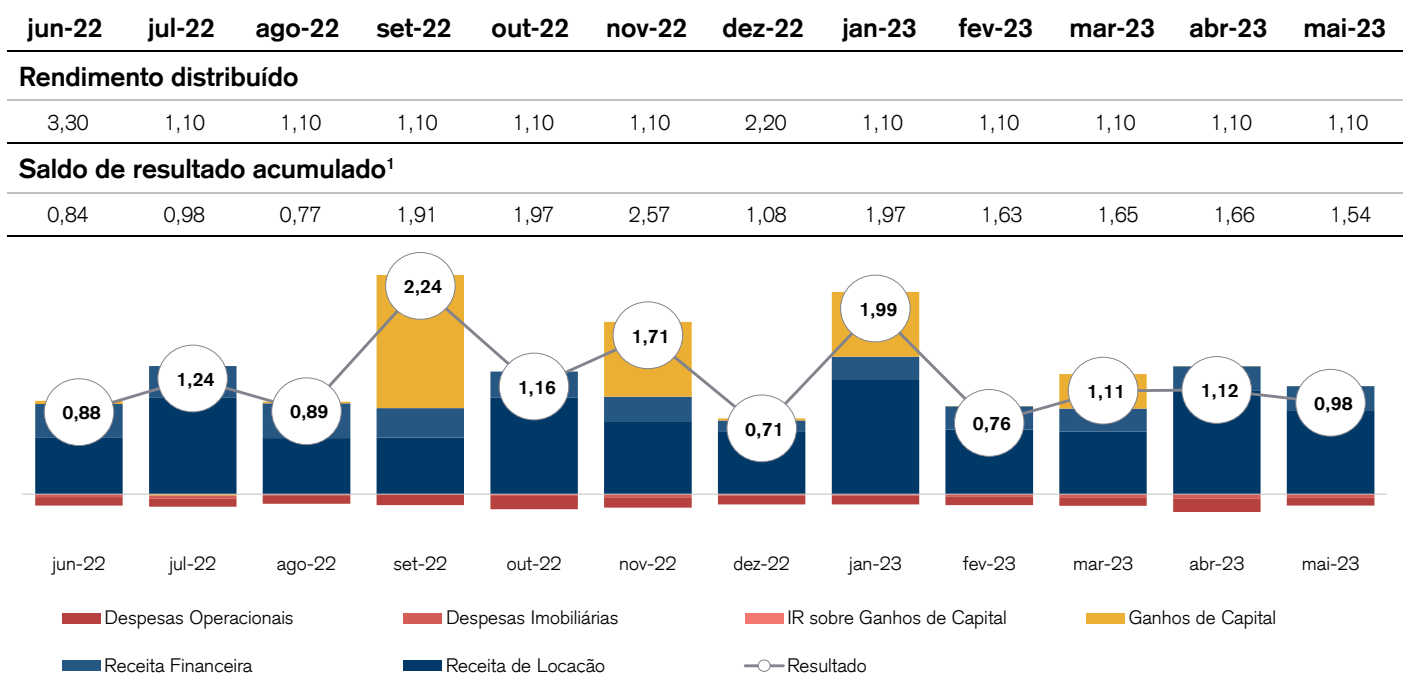
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

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

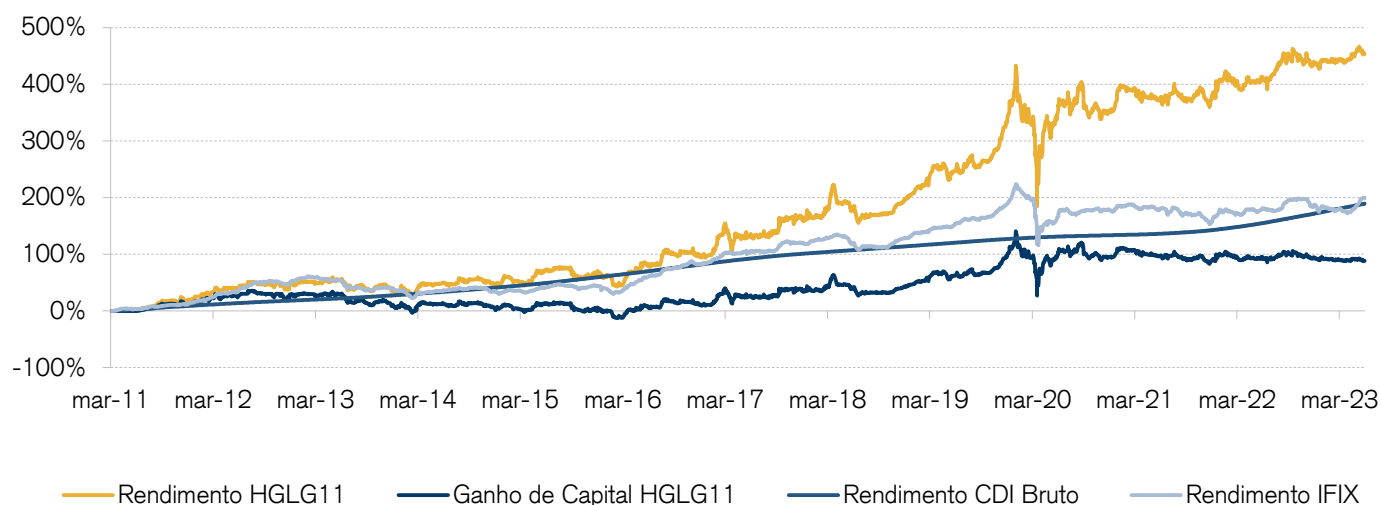


Fontes: CSHG.

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 – 2023 (Database: 31/05/2023).

Rentabilidade

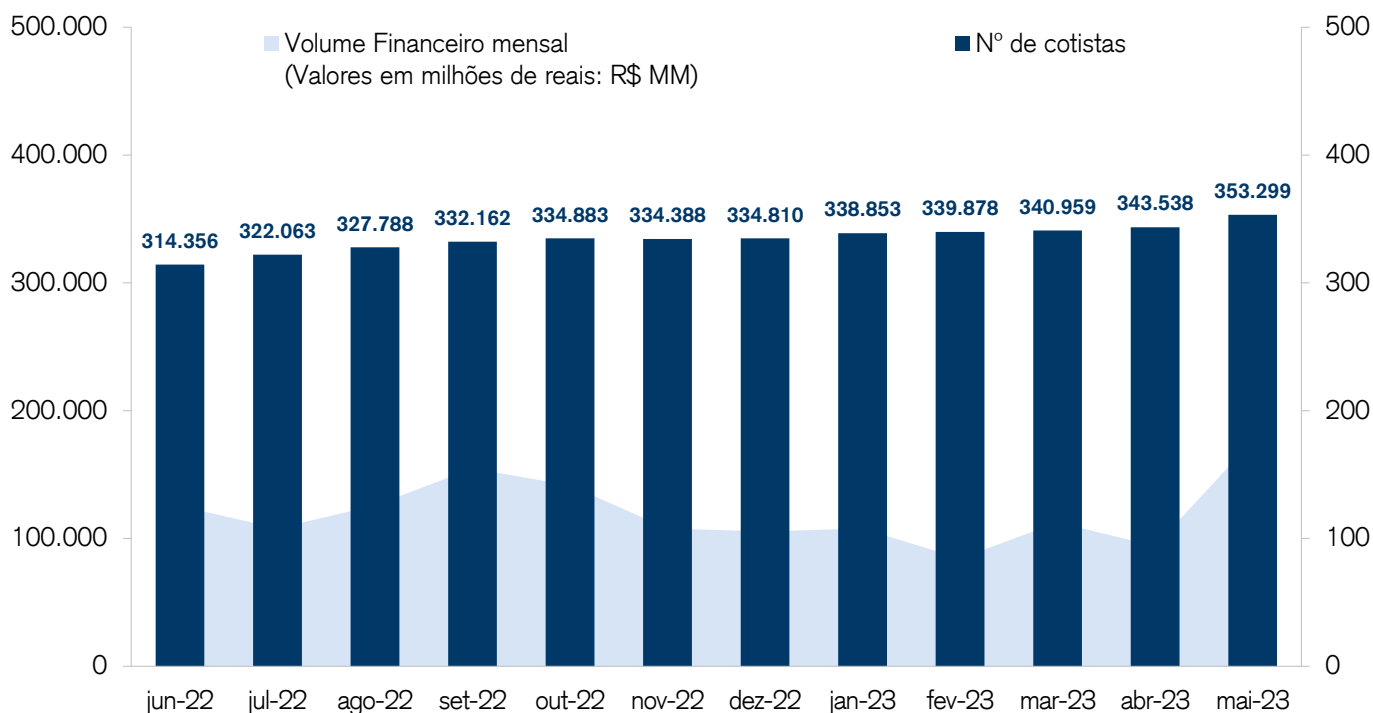
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 ¹	-0,2%	2,0%	7,9%	453,8%
IFIX ¹	5,4%	5,1%	6,8%	*
CDI Bruto	1,1%	5,4%	13,5%	189,4%



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)	176,4	575,0	1.443,6
Giro¹	4,7%	15,0%	37,3%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

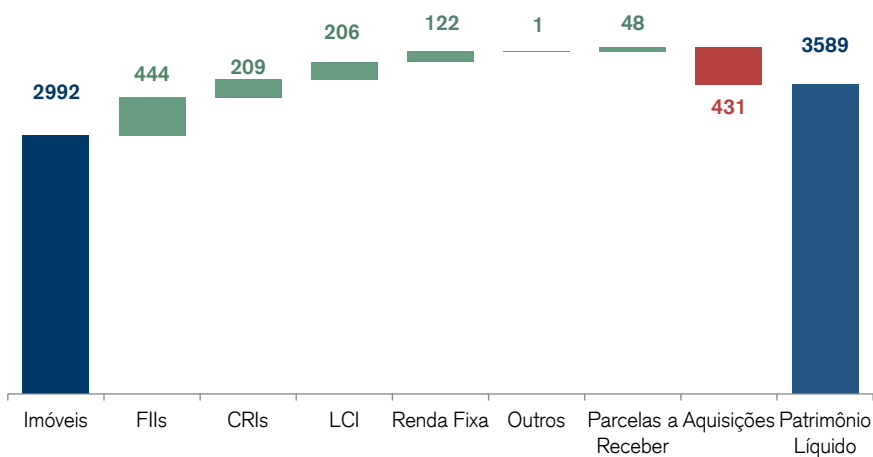


Fontes: Economatica e CSHG.

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. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 31/05/2023).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	2.992
FIIs	444
CRIs	209
LCI	206
Renda Fixa	122
Outros	(1)
Parcelas a Receber	48
Aquisições	(431)
Patrimônio Líquido	3.589
Quantidade de Cotas (n°)	23.456.675
Cota patrimonial (R\$)	153,52

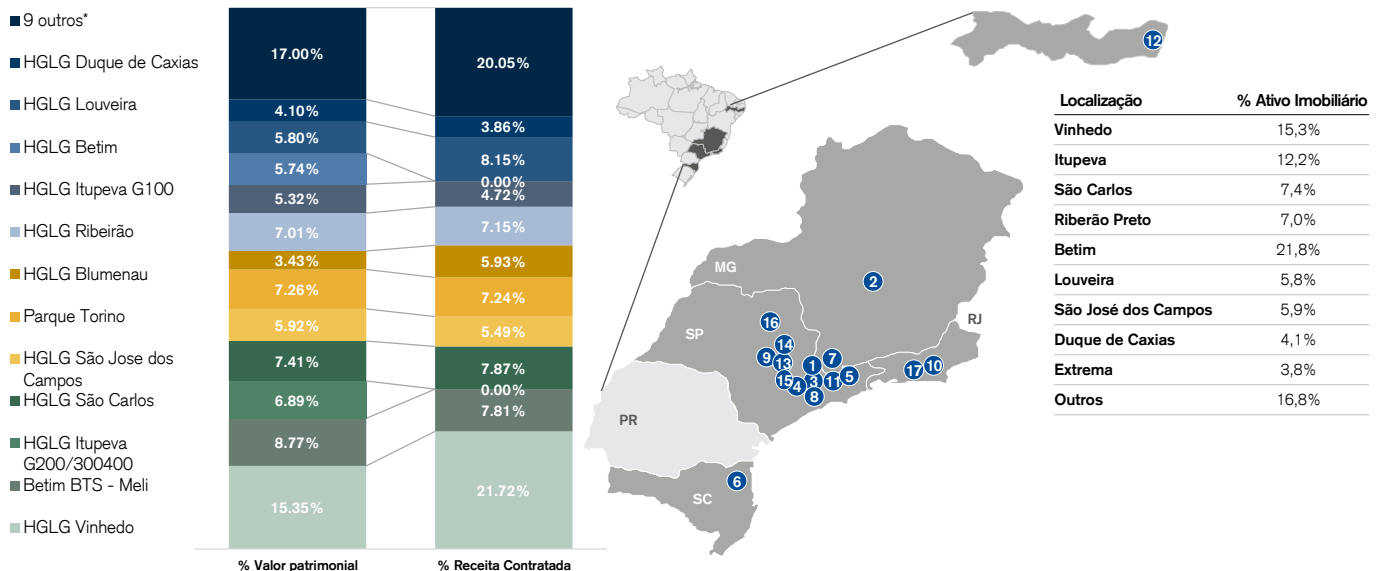
Fonte: CSHG.

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)
	Parcelas a receber	Venda de ativo em Uberlândia	30	(link)
	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
6 a 12 meses	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(77,7)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(45,1)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI BTS Meli	(126,6)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(113,2)	(link)
	Aquisições	Parcelas Torino	(65,4)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	8,0*	(link)

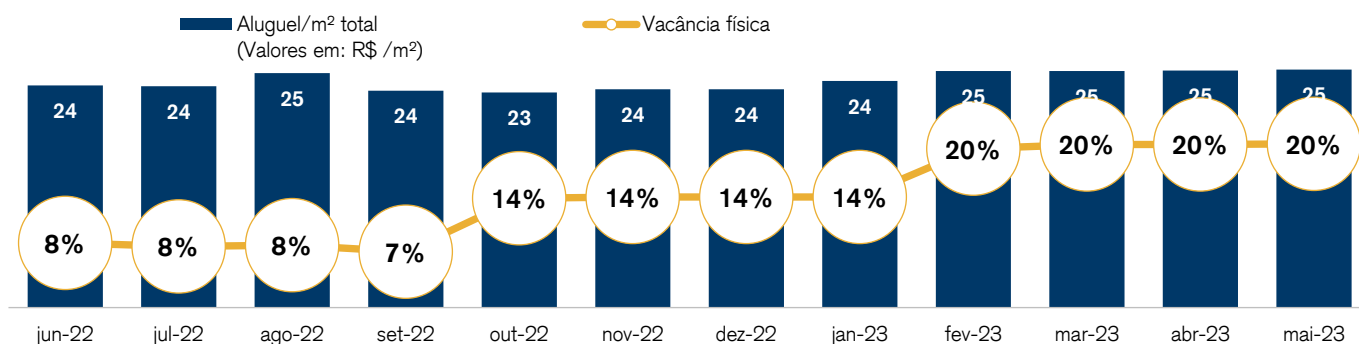
Fonte: CSHG. * Leia ao fato relevante para mais detalhes.

Ativos Imobiliários



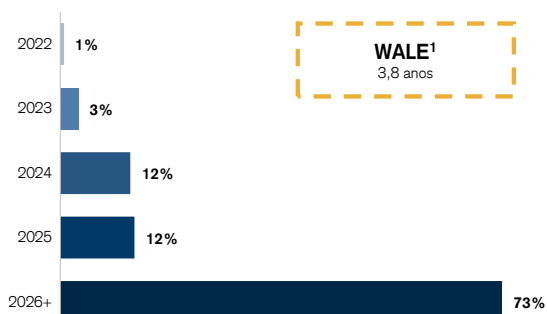
Fontes: CSHG.

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



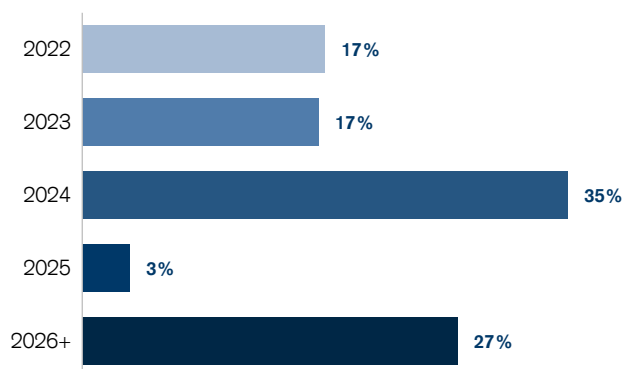
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



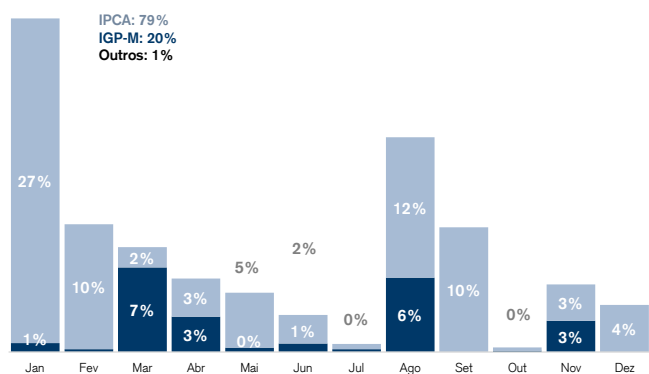
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



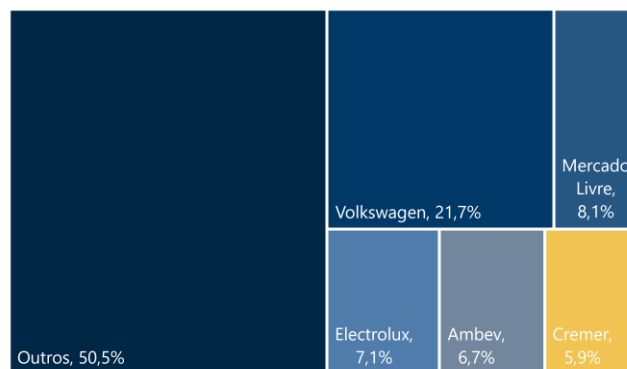
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG. Total de 76 inquilinos.

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)



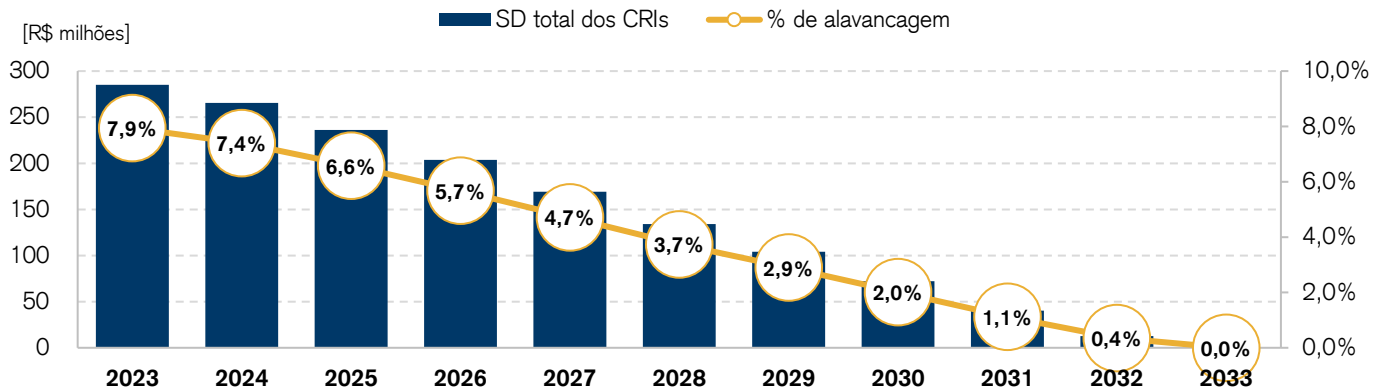
Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. ²Imóvel vendido com parcelas a receber. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 31/05/2023).

Alavancagem

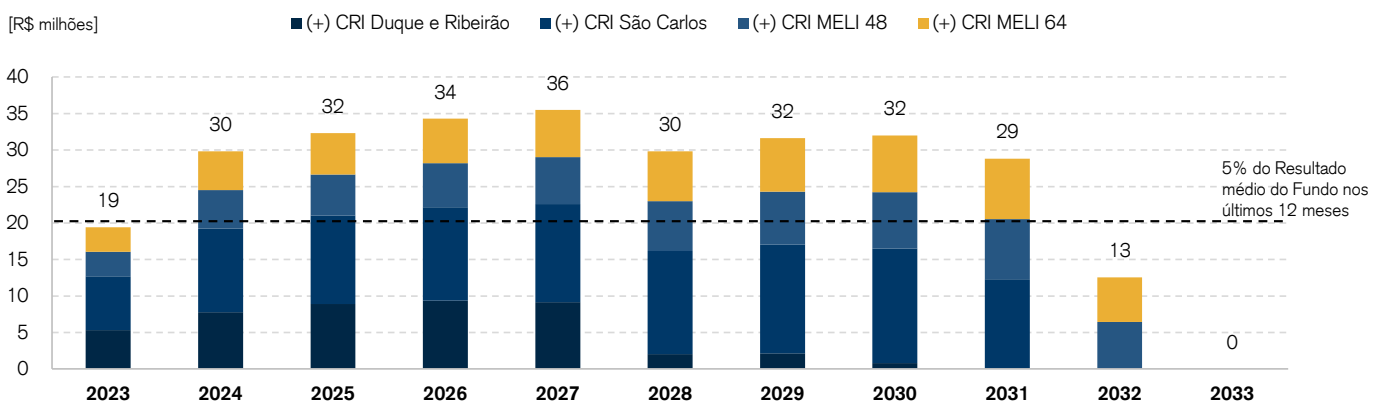
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

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



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI’s



Fonte: CSHG

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

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

Principais Eventos

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

Termo de Fechamento – Condomínio Logístico – Betim/MG

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

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

Venda G04 – Cabo de Santo Agostinho/PE

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

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

Aquisição 10% Tech Town – Hortolândia/SP

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

24/03/2023 ([link](#))

Proposta de Aquisição – GTLG11

O Fundo enviou para a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição administradora do GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.200.677/0001-10 ("GTLG"), proposta para aquisição de 100% (cem por cento) dos ativos detidos pelo GTLG, exceto recursos financeiros de caixa, conforme descrito em Fato Relevante.

30/03/2023 ([link](#))

Conclusão de Venda – Uberlândia/MG

O Fundo firmou a Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura"), por meio da qual concluiu a venda do ativo logístico localizado na Avenida CTR Empresarial, no loteamento fechado denominado CTR Centro Empresarial, localizado no Km 1.480, BR-497, s/n – Jardim Europa, Uberlândia, MG ("Imóvel"). A forma de pagamento da 4ª (quarta) parcela do preço, que passou a ser um valor fixo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) pago em duas parcelas iguais, conforme descrito em Fato Relevante.

31/03/2023 ([link](#))

Aquisição de Fração G200 – Itupeva/SP

O Fundo firmou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("CVC") por meio do qual comprometeu-se a adquirir, desde que cumpridas determinadas condições precedentes previstas no CVC e implementados determinados atos previstos em instrumentos assessórios a serem formalizados ("Acordos Societários"), 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" ou "Imóvel"). Por meio da celebração o CVC e dos Acordos Societários, o Fundo tem como objetivo tornar-se o titular de 100% (cem por cento) da matrícula imobiliária do HGLG Itupeva G200.

Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m ²)	Participação	Vacância	Classificação
HGLG Itupeva G200	SP	Itupeva	80,978	90,4%	100.0%	AAA
HGLG Betim	MG	Betim	62,587	100%	100.0%	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 Cumbica	SP	Guarulhos	18,276	100%	0.0%	AA
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%	3.7%	AA
HGLG Itupeva G100	SP	Itupeva	58,828	100%	23.6%	AA
Master Labs	SP	São Paulo	14,337	100%	23.1%	B
HGLG Ribeirão	SP	Ribeirão Preto	59,875	100%	0.0%	AA
TechTown	SP	Hortolândia	7,885	100%	44.9%	C
Parque Torino	MG	Betim	66,040	48%	0.8%	AAA
HGLG Vinhedo	SP	Vinhedo	132,353	100%	0.0%	AA
HGLG São Jose dos Campos	SP	São José dos Campos	69,466	100%	37.4%	B
HGLG Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	48,042	100%	26.8%	A
HGLG Monte Mor	SP	Monte Mor	24,696	100%	0.0%	AA

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
2-Mai-23	VRTA11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovar
2-Mai-23	SDIL11	(i) (ii)	(i) Aprovar (ii) Aprovar	(i) Aprovar (ii) Aprovar
2-Mai-23	LGCP11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovar
4-Mai-23	SPVJ11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovar
15-Mai-23	XPLG11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovar
15-Mai-23	PATL11	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovar

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\$ 3.536.980.381,25

jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
3.438,5	3.430,8	3.460,2	3.451,6	3.454,3	3.466,8	3.613,0	3.593,9	3.594,8	3.577,1	3.579,1	3.589,3

Quantidade de Cotas: 23.456.675,00 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração:

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

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

Ofertas concluídas

8 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Logística

Código de negociação

HGLG11

1 Glossário

Termos e definições

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.