

CSHG Logística FII

Março 2023

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

Faça parte do nosso mailing

Cadastre-se

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

CREDIT SUISSE

Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 160,47	R\$ 152,50	R\$ 3,8 bilhões	340.959	R\$ 1,10 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	R\$/m²	% Alavancagem¹	Vacância Física¹/Financeira¹
1 milhão m ²	8,2 %	3.132,86	8,0%	20,4%/11,5% ²

² Considera complementação de renda

1. Comentários do Gestor

No mês de março de 2023 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 30,3 milhões (R\$ 1,29 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 26,1 milhões (R\$ 1,11 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente pelo lucro da parcela da venda do imóvel LASA Uberlândia no valor de aproximadamente R\$ 8,6 milhões (R\$ 0,37 por cota). O Fundo manteve a distribuição de R\$ 1,10 por cota, o que representa 85,3% do resultado neste semestre.

Este mês gostaríamos de trazer aos investidores algumas visões e estratégias que nós, como time de gestão, temos para o futuro do Fundo.

Entendemos que, nas circunstâncias atuais do mercado, é importante manter o foco em: (1) reciclar ativos já maduros que fujam do perfil estratégico do Fundo ou apresentem um ganho de capital relevante *vis a vis* seu custo de aquisição; (2) manter a atuação do Fundo em desenvolvimentos que aumentem o potencial de geração de renda a médio prazo; (3) melhorar o perfil estratégico do portfólio, buscando imóveis de alta qualidade em praças logísticas importantes; (4) melhorar o resultado da exploração do atual portfólio, especialmente em termos de diminuição vacância e aumento dos valores de locação; e, por fim, (5) manter caixa para eventuais oportunidades do mercado, dado o cenário desafiador.

Todos esses pontos podem ser resumidos em uma frase: manter o Fundo atrativo para este momento de custo de oportunidade elevado e prepará-lo para um novo ciclo imobiliário.

Com isso, este mês, tivemos alguns marcos importantes na implementação de tais estratégias:

- (i) Conclusão da venda do LASA Uberlândia. Conforme fato relevante ([link](#)), a venda gerará um lucro total de aproximadamente R\$ 101 milhões, uma taxa interna de retorno anualizada de 17,2% sobre um preço 54,4% superior ao valor investido, estando em linha com a estratégia (1) descrita acima.
- (ii) Proposta de Aquisição GTLG11. Conforme detalhado ([link](#)), a proposta consistiu na aquisição de 100% dos imóveis do GTLG11, que totalizariam aproximadamente 337 mil m² de ABL com perfil técnico de alta qualidade (AA), localizados na mancha urbana da grande São Paulo. Entendemos que a potencial aquisição desse portfólio melhorará a qualidade da carteira de ativos do HGLG11 sem afetar a renda recorrente por cota do Fundo, melhorando a estabilidade de geração de rendimentos do Fundo, bem como com um bom potencial de longo prazo. Isto porque, há uma escassez de imóveis de qualidade nas regiões em que estatais ativos estão posicionados e, dado seu perfil multi-locatário, é possível aproveitar as oscilações de mercado para melhorar a geração de renda do Fundo. Essa operação está em linha com a estratégia (3) descrita acima.
- (iii) Aquisição da fração ideal do HGLG Itupeva G200. Com o fechamento da operação ([link](#)), o Fundo será detentor de 100% do imóvel a um custo de aproximadamente R\$ 2.142 por m², o qual, dado o crescimento do custo de construção, já está abaixo do seu valor de reposição atual. Com isso, entendemos que, com a finalização das locações atualmente em negociação, a operação gerará um retorno elevado frente a aquisições de galpões prontos, bem como um potencial ganho de capital no longo prazo dado o baixo valor investido. Essa operação está em linha com a estratégia (2) descrita acima.
- (iv) A finalização da terraplanagem do HGLG Itupeva G300/G400. Nesse momento estamos aptos a capturar demandas *Built to Suit* e/ou eventuais outras demandas que excederem a capacidade do G200, em linha com a estratégia (2) descrita acima.
- (v) Negociações de futuras locações. Como detalhado abaixo no capítulo 3 “Comercial”, estamos evoluindo para a locação de 100% do HGLG Itupeva G200, o que representaria uma diminuição da vacância física do Fundo para 12%, mantendo a estratégia (4) descrita acima.
- (vi) Eventualmente, captar novos recursos. Como é sabido, o time de gestão possui uma equipe dedicada à prospecção de novos negócios para o Fundo. Apesar de um cenário de baixa liquidez, entendemos ser um bom momento para buscar oportunidades de aquisições, também mantendo caixa para eventuais oportunidades alinhadas com a estratégia (5) descrita acima. Detalharemos melhor esse pensamento em relatórios e apresentações futuras.

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: 31/03/2023).

2. Relação com Investidores

2.1. Informe de Rendimentos

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

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

2.2. Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

No mês de abril de 2023 será 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.

Fundo	Data	Horário
HGLG	27-abr	10 horas

A participação dos investidores na AGO pode ocorrer de forma presencial ou não presencial, por meio de voto eletrônico ou procuração, podendo ser representados pela própria Administradora, neste último caso.

Para participação na Assembleia de forma não presencial, as seguintes opções estarão disponíveis aos cotistas:

- Via agente de custódia: os cotistas poderão manifestar seu voto através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), por intermédio de seu agente de custódia, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os agentes de custódia encaminharão as informações sobre a respectiva Assembleia aos investidores sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto de seus investidores à Central Depositária da B3;
- Via Administradora: os cotistas poderão solicitar, no endereço eletrônico ri.imobiliario@cshg.com.br, o modelo de voto eletrônico ou de procuração, abrangendo as possíveis opções de deliberação, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto diretamente junto à Administradora.

As contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, assim como o parecer do auditor independente e o Informe Anual do Fundo (nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada) encontram-se disponíveis para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

2.3. Apresentação Anual

A Apresentação Anual do fundo acontecerá no mês de abril, logo após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO). Os Cotistas estão convidados a participar, na sede da Administradora, de acordo com o disposto na convocação disponibilizada no site da Administradora, em <https://imobiliario.cshg.com.br/>, e no Fundos.NET.

3. Comercial

No mês de março tivemos um aumento na vacância física para 20,4% motivados pela já antecipada devolução de uma área do **Parque Torino** antes ocupada pela cervejaria Império. A vacância financeira reduziu marginalmente para 11,5%, por conta dos reajustes contratuais de março, principalmente da Ambev, locatária do **HGLG Louveira**.

No **HGLG Itupeva – G200** estamos evoluindo com a negociação do contrato de locação para 100% do galpão para duas empresas de diferentes setores, sendo que cada uma ocupará 50% do espaço. Os contratos estão sendo analisados pelo jurídico dos potenciais locatárias e assim que tivermos novidades iremos reportar nos relatórios gerenciais.

No **HGLG Betim** estamos negociando contratos de locação para dois módulos do empreendimento, totalizando aproximadamente 12 mil m² de área locável a ser potencialmente ocupada, sendo que devemos assinar tais contratos no curto prazo.

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

4. Técnico

Entre as atividades monitoradas pelo time técnico da CSHG, foi acompanhada a finalização das obras de manutenção da cobertura do **HGLG Vinhedo**.

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

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2023	Fevereiro de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	15.744.743	16.266.253	60.791.619	229.214.623
Rendimentos Mobiliário ¹	5.796.834	5.867.933	17.509.672	79.436.051
Ganhos de Capital Bruto ¹	8.736.757	55.387	25.103.872	80.804.951
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(83)	(1.869)
Total de Receitas	30.278.334	22.189.573	103.405.079	389.453.757
Despesas Financeiras	(1.285.812)	(1.478.052)	(4.344.475)	(13.241.963)
Despesas Imobiliárias ¹	(894.115)	(553.400)	(1.851.673)	(5.996.529)
Despesas Operacionais ¹	(2.041.947)	(2.231.638)	(6.481.113)	(27.529.951)
Total de Despesas	(4.221.874)	(4.263.090)	(12.677.261)	(46.768.442)
Resultado¹	26.056.460	17.926.482	90.727.818	342.685.315
Rendimento anunciado ²	25.802.343	25.802.343	77.407.028	383.530.850
Quantidade de Cotas	23.456.675	23.456.675		

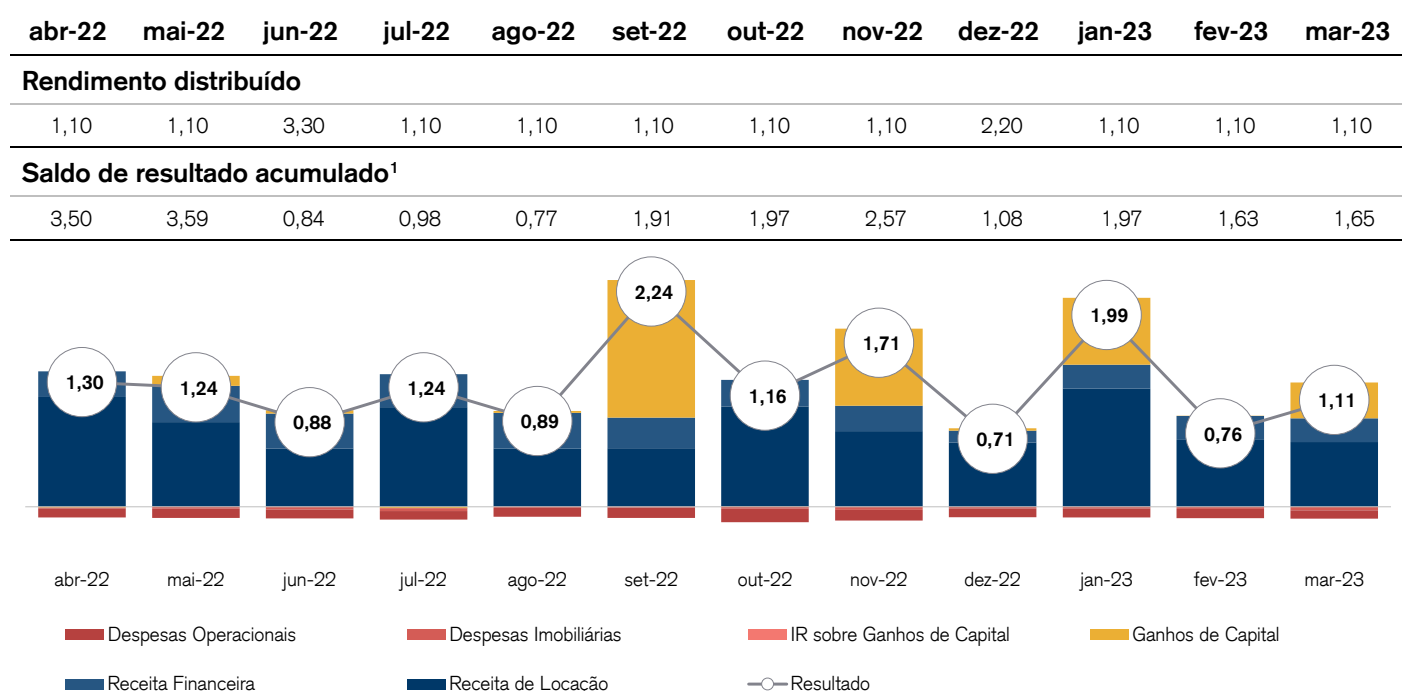
Fontes: CSHG.

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



Fontes: CSHG.

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

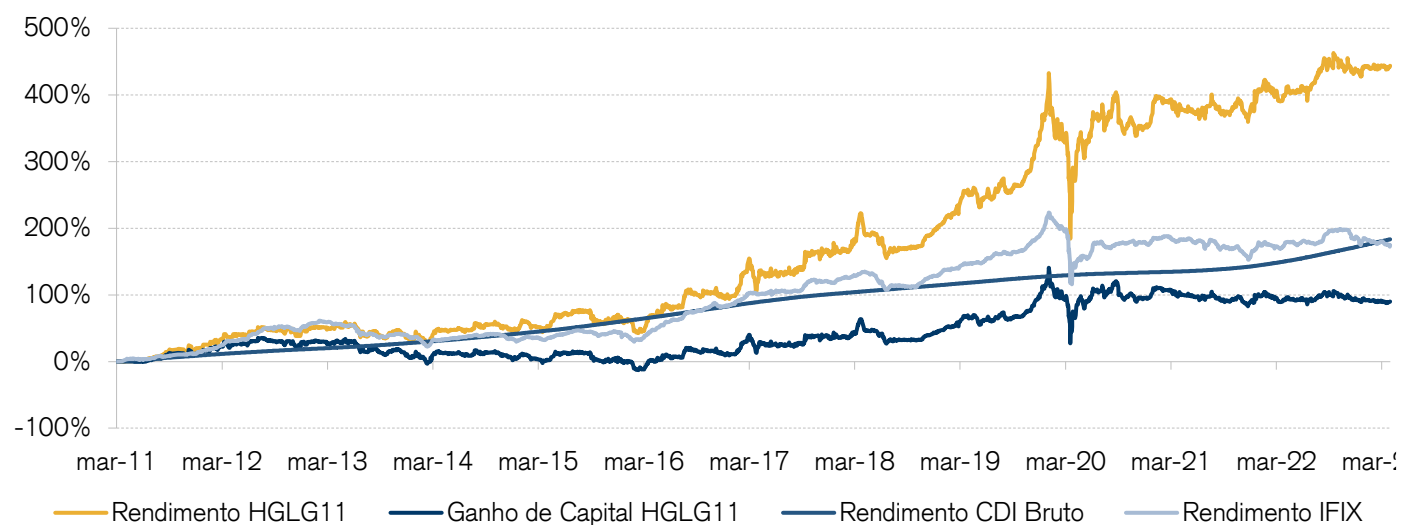


Fontes: CSHG.

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: 31/03/2023).

Rentabilidade

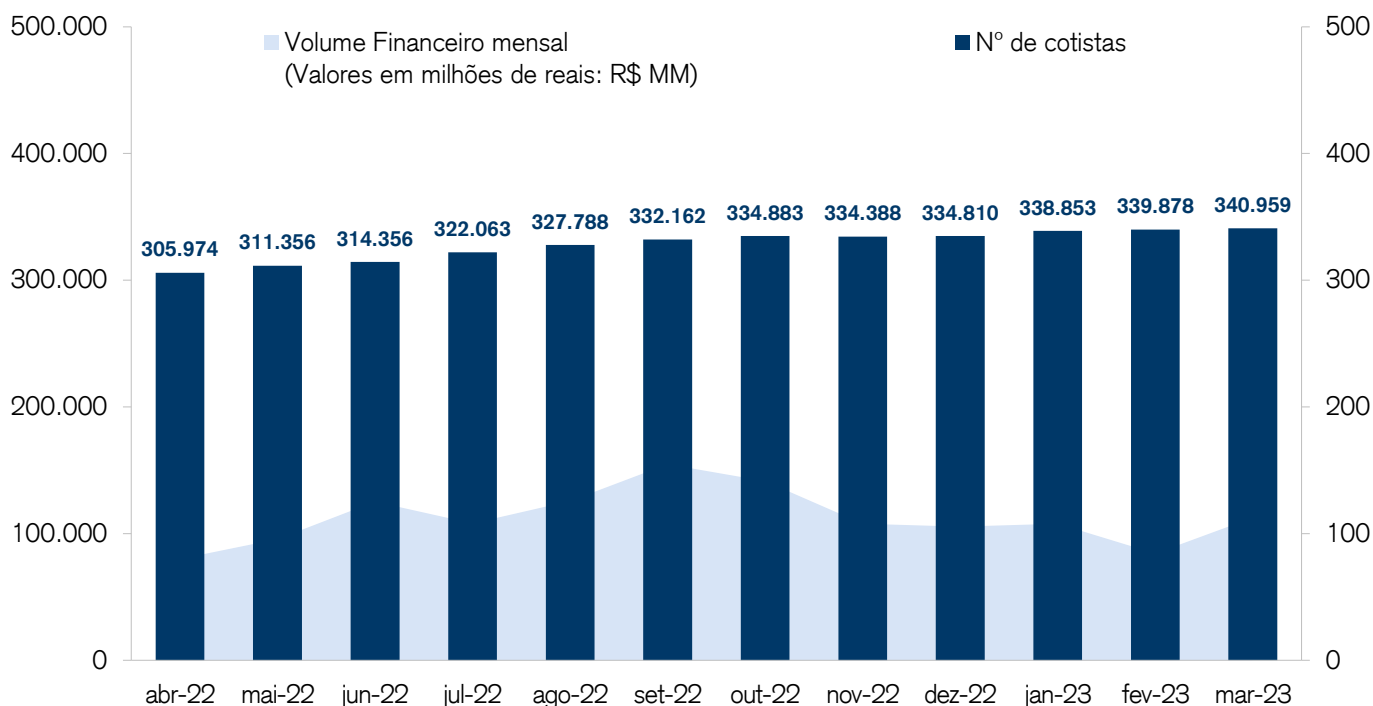
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 ¹	0,0%	0,2%	9,1%	444,0%
IFIX ¹	-1,7%	-3,7%	-0,7%	*
CDI Bruto	1,2%	3,3%	13,3%	183,5%



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)	112,5	304,7	1.348,9
Giro¹	3,0%	8,1%	35,4%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

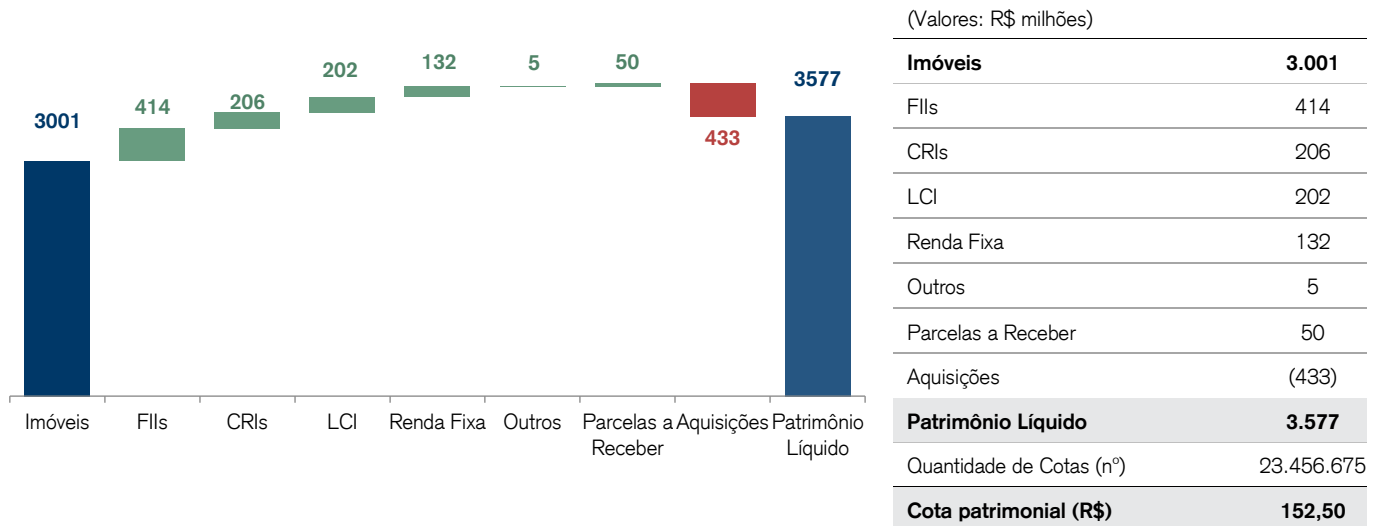


Fontes: Economatica e CSHG.

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: 31/03/2023).

Carteira

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



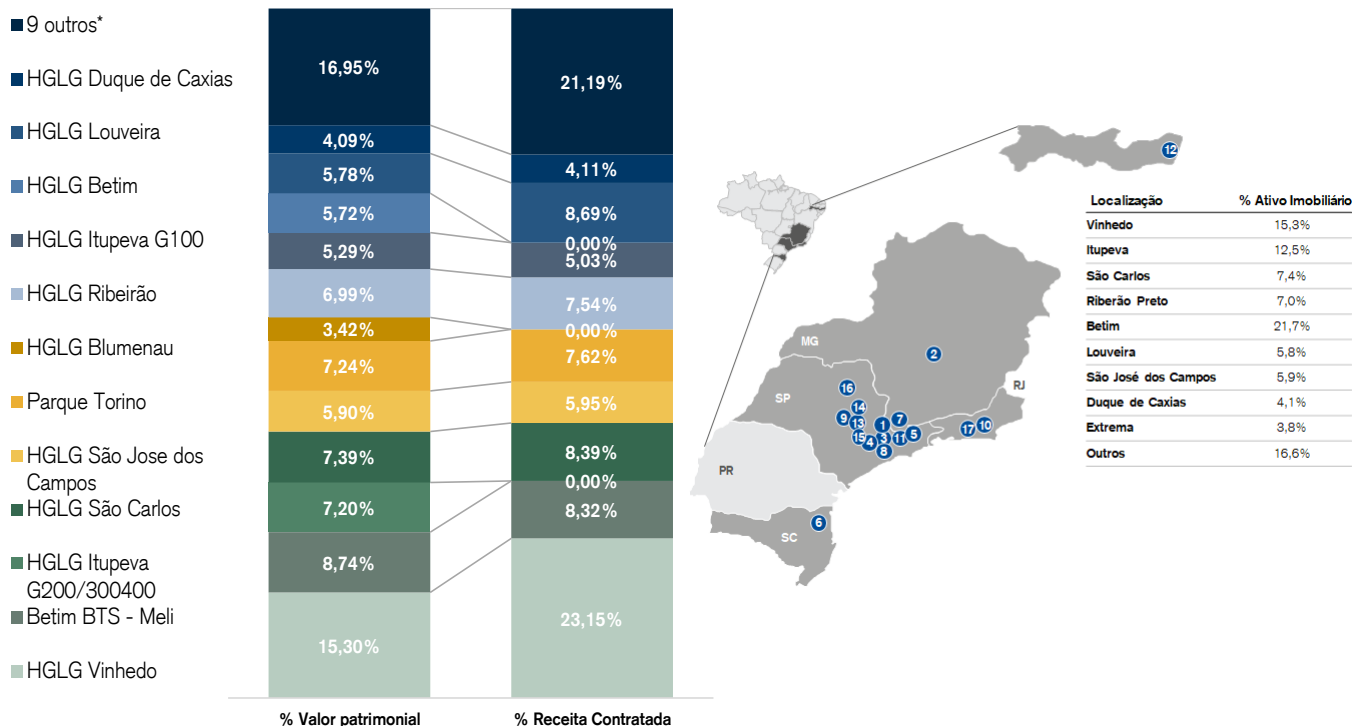
Fonte: CSHG.

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)
6 a 12 meses	Parcelas a receber	Venda de terrenos em Extrema	10	(link)
	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(77,7)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(45,8)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(126,5)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(115,1)	(link)
	Aquisições	Parcelas Torino	(65,4)	(link)
	Parcela a receber	Multa WBM Betim	10,5*	(link)

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

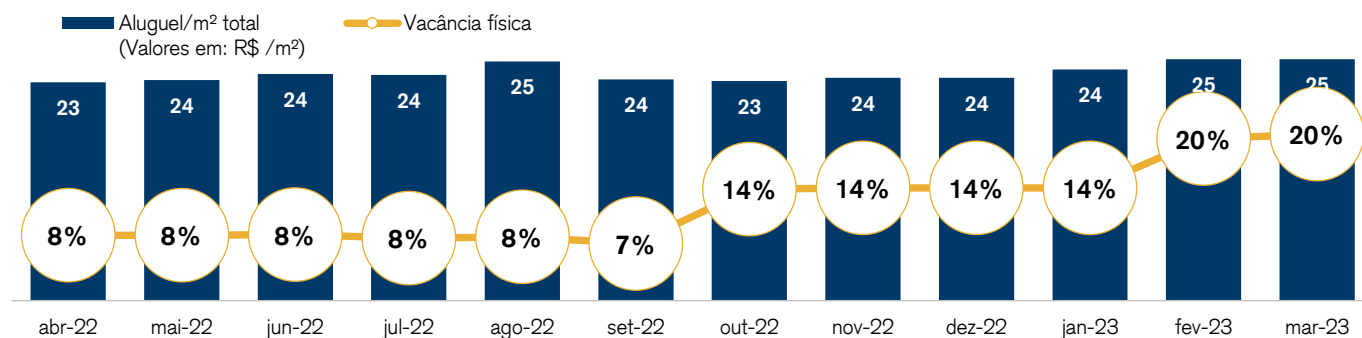
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

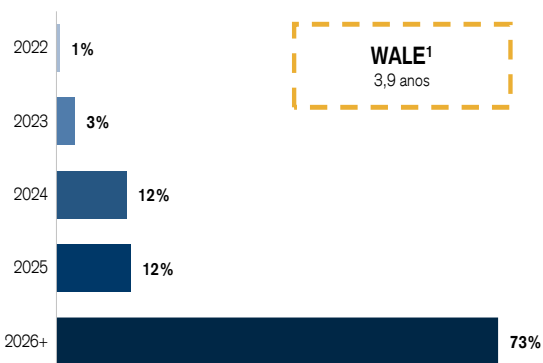
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – 2023 (Database: 31/03/2023).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



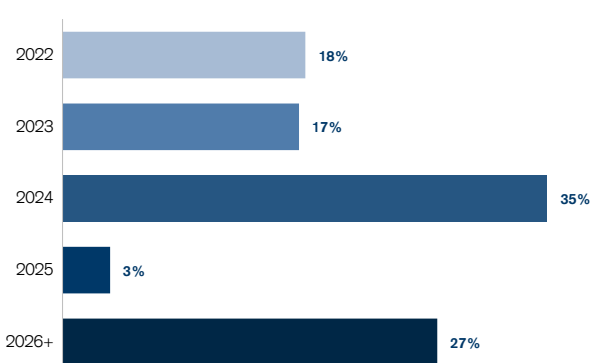
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



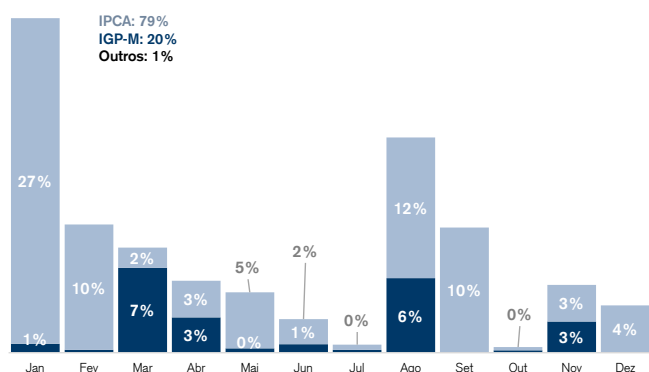
Fonte: CSHG.

Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



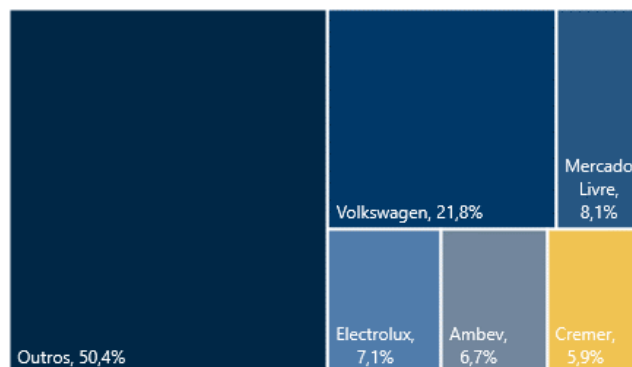
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

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)



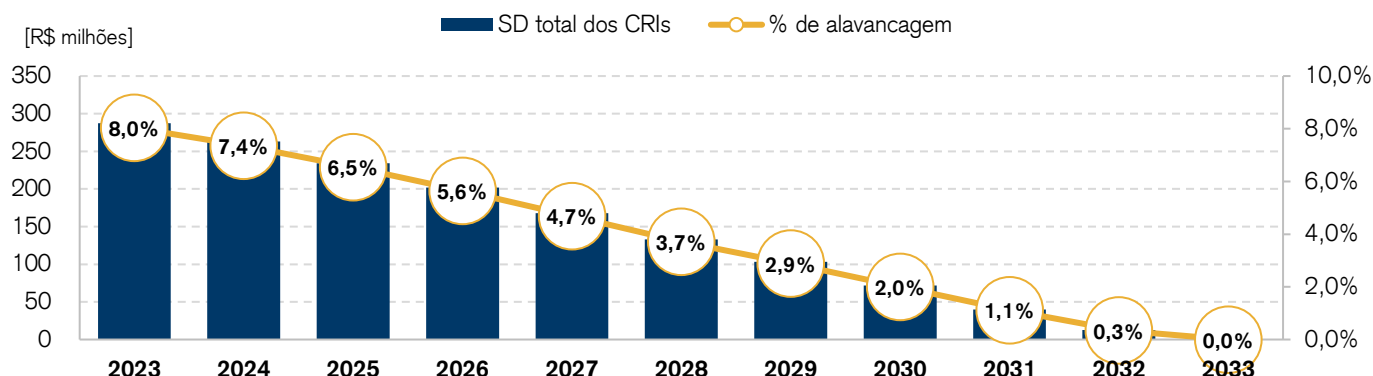
Fonte: CSHG.

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: 31/03/2023).

Alavancagem

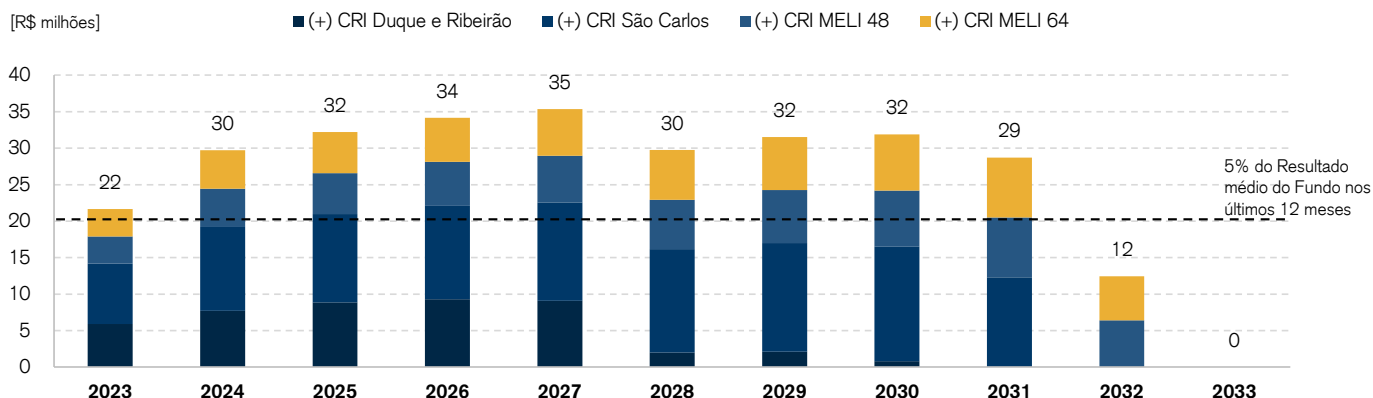
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

Obras e desenvolvimentos

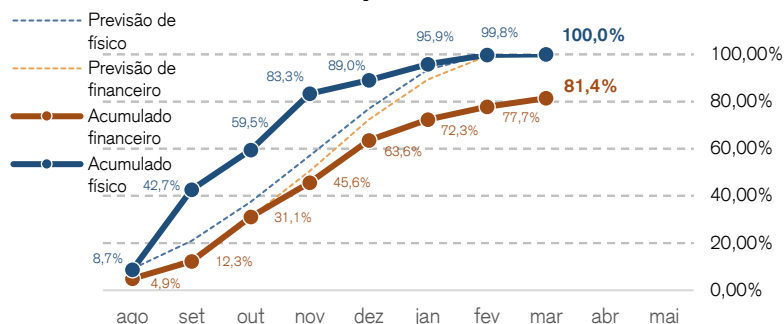
HGLG Itupeva G300 e G400: Terraplenagem da expansão Fase II

Em março foram concluídas as obras de terraplenagem e drenagem dos galpões G300 e G400. O desembolso financeiro final desta obra depende do encerramento dos contratos estando previsto para ocorrer durante o mês de abril.

Acompanhamento dos serviços

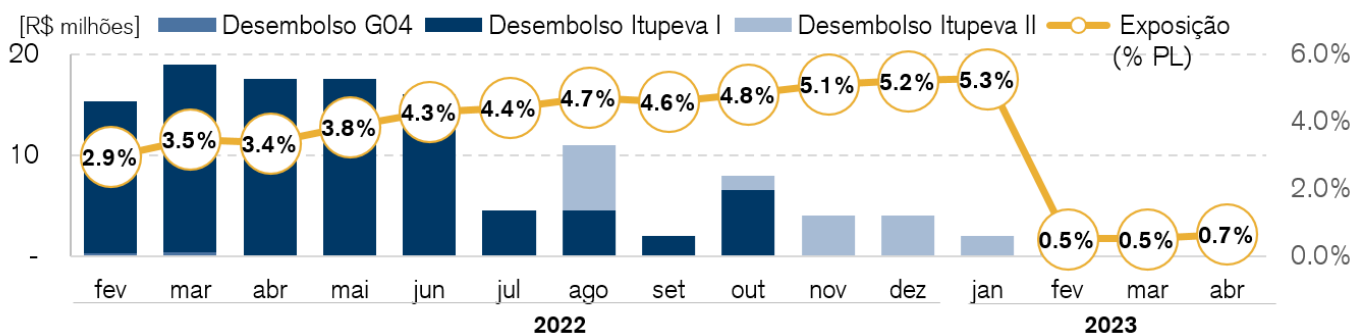
	Ano	2022					2023					Total
	Mês	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	1.13	1.68	4.28	3.33	4.09	1.99	1.24	0.84	2.16	2.09	22.81
	Avanço físico mensal	8.7%	34.0%	16.8%	23.8%	5.7%	6.9%	3.9%	0.3%	0.0%	0.0%	100%
	Acumulado físico	8.7%	42.7%	59.5%	83.3%	89.0%	95.9%	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	
	Avanço financeiro mensal	4.9%	7.4%	18.8%	14.6%	17.9%	8.7%	5.4%	3.7%	9.5%	9.1%	100%
	Acumulado financeiro	4.9%	12.3%	31.1%	45.6%	63.6%	72.3%	77.7%	81.4%	90.9%	100.0%	
		realizado								previsto		

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2022												2023				Total
Mês	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr		
Total investido G04 (R\$ em milhões)	20.6	21.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.06
Total investido Itupeva Fase I (R\$ em milhões)	87.0	105.5	123.0	140.5	156.5	161.0	165.5	167.5	174.0	174.0	174.0	174.0	-	-	-	-	174.00
Total investido Itupeva Fase II (R\$ em milhões)	-	-	-	-	-	-	6.5	-	1.5	12.0	16.0	18.0	19.0	19.0	24.00	-	19.00
Exposição (% PL)	2.9%	3.5%	3.4%	3.8%	4.3%	4.4%	4.7%	4.6%	4.8%	5.1%	5.2%	5.3%	0.5%	0.5%	0.7%	-	5.9%
realizado														previsto			

Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	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	BH	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
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

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: 31/03/2023).

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\$ 3.475.096.606,11

abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
3.166,9	3.501,8	3.438,5	3.430,8	3.460,2	3.451,6	3.454,3	3.466,8	3.613,0	3.593,9	3.594,8	3.577,1

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

¹Glossário

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.
<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.
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

<i>Cap Rate</i>	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.
<i>Built-to-suit</i>	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.

Atendimento a investidores

ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

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