

HGLG11

CSHG Logística FII

Janeiro 2024

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 © 2024 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE 

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 165,26	R\$ 158,10	R\$ 5,6 bilhões	454.240	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
1,4 milhão m ²	8,0 %	3.625,82	12,2%	8,9%/8,3%

1. Comentários do Gestor

No mês de janeiro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 43,9 milhões (R\$ 1,30 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 36,0 milhões (R\$ 1,07 por cota). Neste mês não houve impactos extraordinários decorrentes de venda de imóveis no resultado do Fundo. O destaque do mês foi o recebimento do aluguel trimestral da **Volkswagen** no **HGLG Vinhedo** no valor de R\$ 11,6 milhões (R\$ 0,34/cota).

2. Comercial

No fechamento do mês de janeiro tivemos a devolução da Renovigi no **HGLG Louveira (9.052 m²)**, com isso a vacância física aumentou para 8,9% e a respectiva vacância financeira para 8,3%. Abaixo, um resumo de outras locações e devoluções já formalizadas e em andamento e com potencial concretização em janeiro:

Locações, Expansões e Renovações:

- Expansão da Singular Logística no **HGLG Louveira** assinada, com ocupação do módulo devolvido pela Vetnil (2.521m²);
- Expansão da Multimodal no **CONE G06** assinada, com aumento de 2.862 m² na área ocupada. Com a expansão, zeramos a vacância do galpão;
- Contrato em assinatura com uma empresa que ocupará aproximadamente 1.800 m² no **HGLG São José dos Campos**;
- Discussão de contrato para locação dos módulos (18, 26 e 27) do **CLE** por uma empresa que ocupa outros imóveis da carteira;
- Renovação assinada de 8.400 m² no **HGLG Ribeirão Preto** com aumento superior à inflação do aluguel a fim de se adequar à realidade do mercado e ativo.

Reduções e Devoluções

- Vetnil finalizou a devolução de 2.500m² no **HGLG Louveira**;
- Shopee em processo de devolução de 5.600m² ocupados no **HGLG Ribeirão Preto**. A saída foi motivada pela necessidade de mais espaço na região, que culminou na locação de um imóvel maior na cidade vizinha;
- No **Parque Torino** estamos com um problema de inadimplência prolongado e já demos entrada com uma ação de despejo contra a Delog, ocupante de 500m² do Fundo no parque;
- Devolução de um módulo do **CLE** pela empresa Alles Alimentos não deverá ocorrer mais, sendo que a empresa decidiu por permanecer no imóvel.

3. Técnico

O time técnico vem acompanhando a rotina dos imóveis que compõem o Fundo e o destaque nesse início de ano são os dois desenvolvimentos em andamento.

No caso do **galpão G03**, que faz parte do complexo **CONE Multimodal 02 (MM2)**, a assinatura do novo Contrato de Locação abrangendo a unificação dos galpões ocasionou a readequação do canteiro para o novo escopo contratado. Dado o aumento da área a construir que era de 41 mil m² e foi para 71 mil m², um novo cronograma físico-financeiro foi pactuado devido à alteração do escopo original, gerando assim um recálculo no avanço físico da obra. Contudo, a obra segue em bom ritmo e se destaca pela qualidade técnica que vem alcançando.

O contrato de empreitada para execução dos galpões **G300** e **G400** do complexo **HGLG Itupeva** foi assinado em janeiro e a mobilização iniciada. O desenvolvimento prevê a execução em duas etapas, sendo a Etapa 1 a construção do G300, 71 mil m².

Os detalhes dessas duas frentes de desenvolvimento estão expostos na seção de “Obras e Desenvolvimentos”.

4. Relacionamento com Investidores

Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no [Portal de Correspondências Digitais do Itaú](#), a partir do dia 29 de fevereiro de 2024;

Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, do recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado:

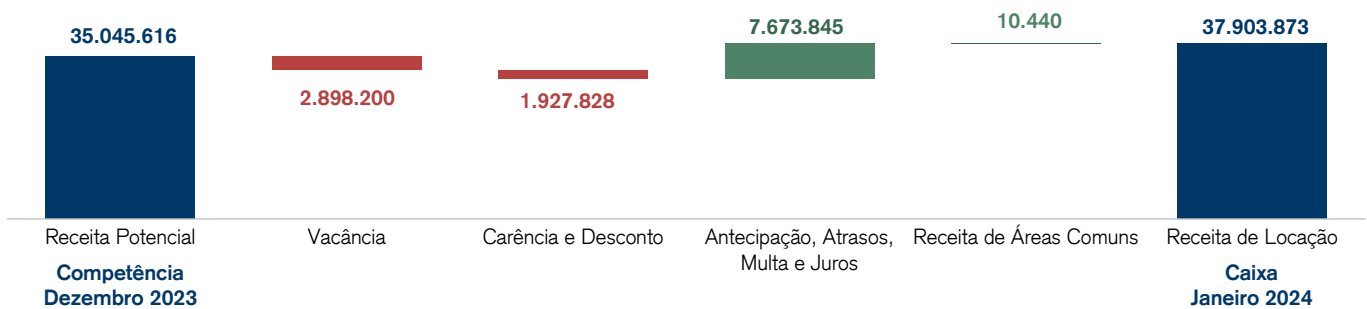
- (i) Por e-mail: informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br;
- (ii) Por telefone (em dias úteis, das 9h às 18h): 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais, regiões metropolitanas e exterior) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões).

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2024	Dezembro de 2023	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	37.903.873	26.594.653	37.903.873	307.112.435
Rendimentos Mobiliário ¹	5.949.132	5.788.365	5.949.132	100.370.913
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	58.131	9.305.875	58.131	43.713.830
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(1.424)
Total de Receitas	43.911.136	41.688.893	43.911.136	451.195.753
Despesas Financeiras	(3.391.003)	(3.177.996)	(3.391.003)	(27.946.935)
Despesas Imobiliárias ¹	(1.293.961)	(922.373)	(1.293.961)	(11.482.349)
Despesas Operacionais ¹	(3.236.088)	(4.375.907)	(3.236.088)	(35.614.883)
Total de Despesas	(7.921.052)	(8.476.275)	(7.921.052)	(75.044.168)
Resultado¹	35.990.084	33.212.618	35.990.084	376.151.585
Rendimento anunciado	37.166.333	37.166.333	37.166.333	401.423.203
Quantidade de Cotas	33.787.575	33.787.575	-	-

Fontes: CSHG.

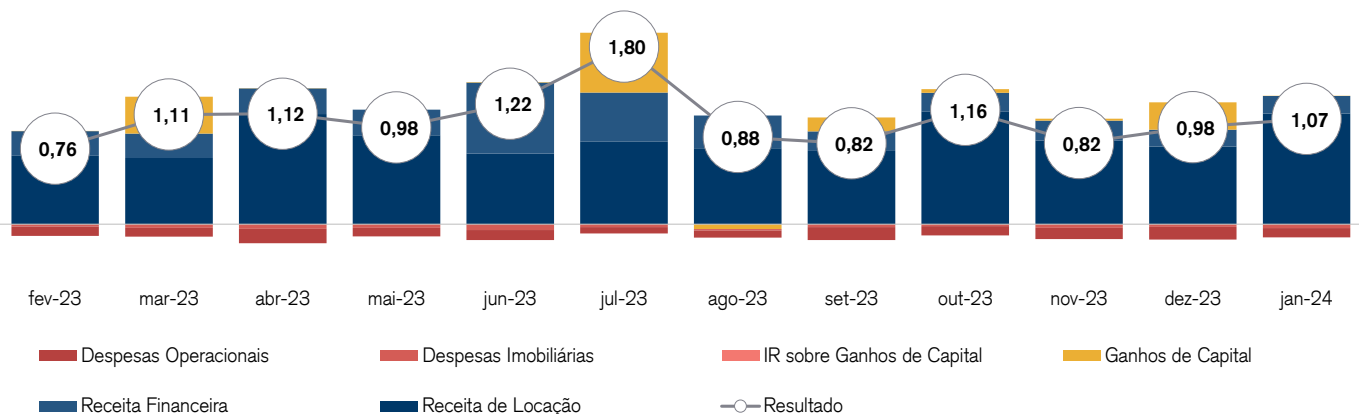
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24
Rendimento distribuído											
1,10	1,10	1,10	1,10	1,50	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
1,63	1,65	1,66	1,54	1,03	1,49	1,27	0,99	1,05	0,77	0,65	0,62

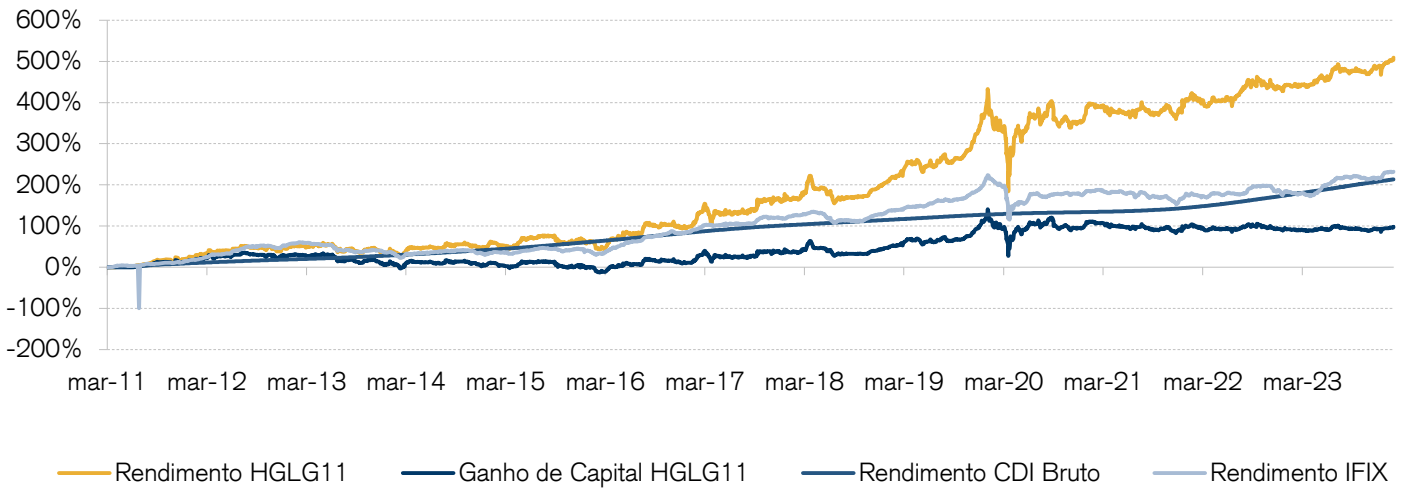


Fontes: CSHG.

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 – Janeiro 2024 (Database: 31/01/2024).

Rentabilidade

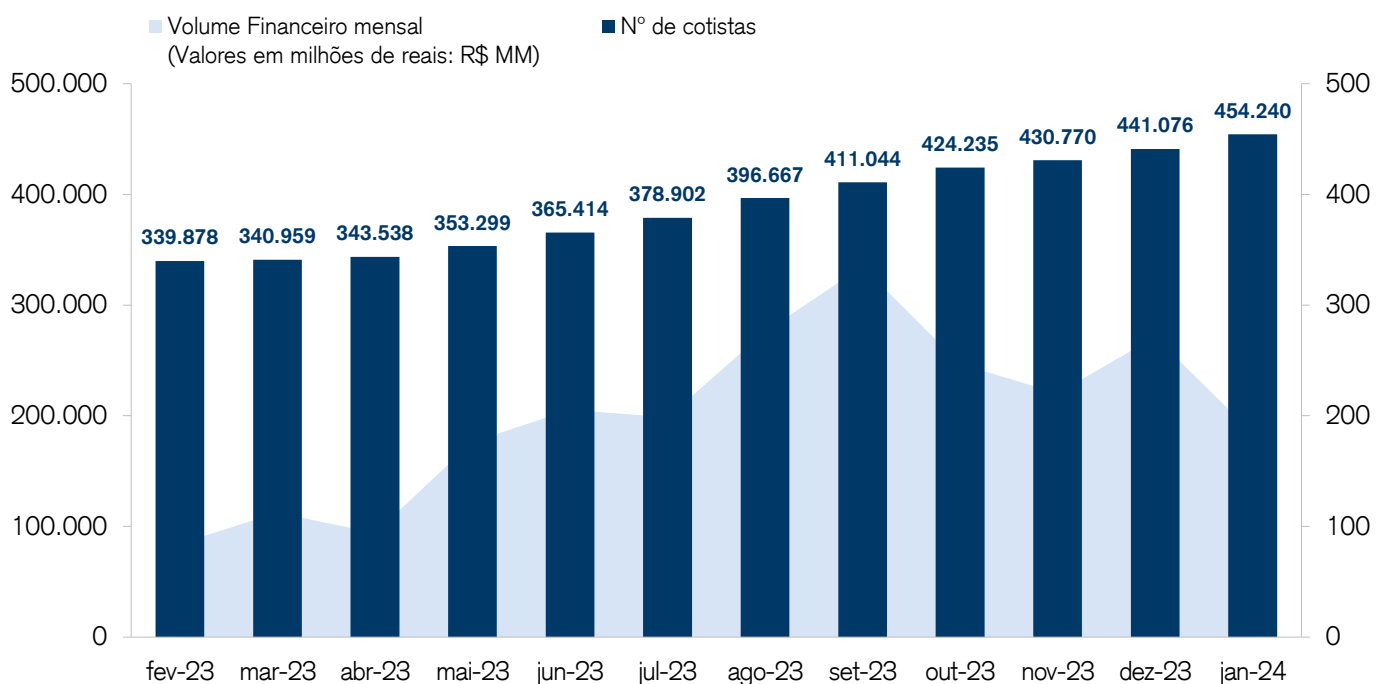
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 ¹	2,7%	2,7%	12,2%	508,9%
IFIX ¹	0,7%	0,7%	18,2%	*
CDI Bruto	1,0%	1,0%	12,9%	213,4%



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)	184,2	184,2	2.404,3
Giro¹	3,3%	3,3%	49,6%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fontes: Economatica e CSHG.

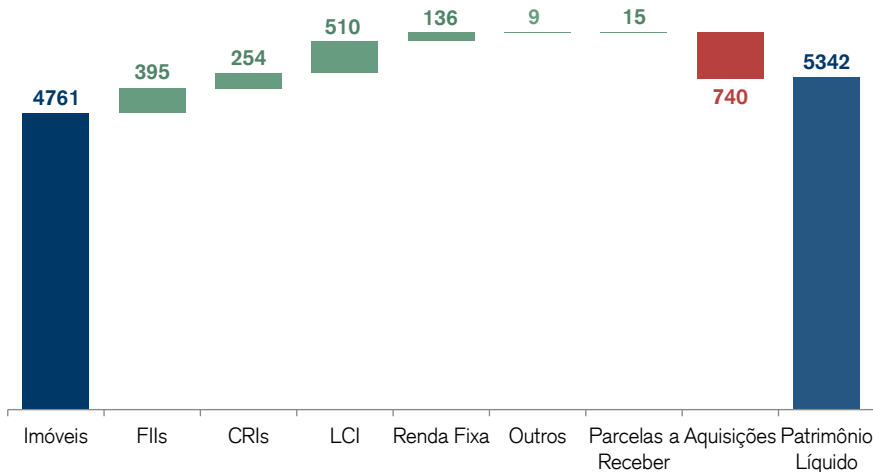
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2024 (Database: 31/01/2024).

Carteira

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

(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	4761
FIs	395
CRIs	254
LCI	510
Renda Fixa	136
Outros	9
Parcelas a Receber	15
Aquisições	(740)
Patrimônio Líquido	5.342
Quantidade de Cotas (n°)	33.787.575
Cota patrimonial (R\$)	158,10



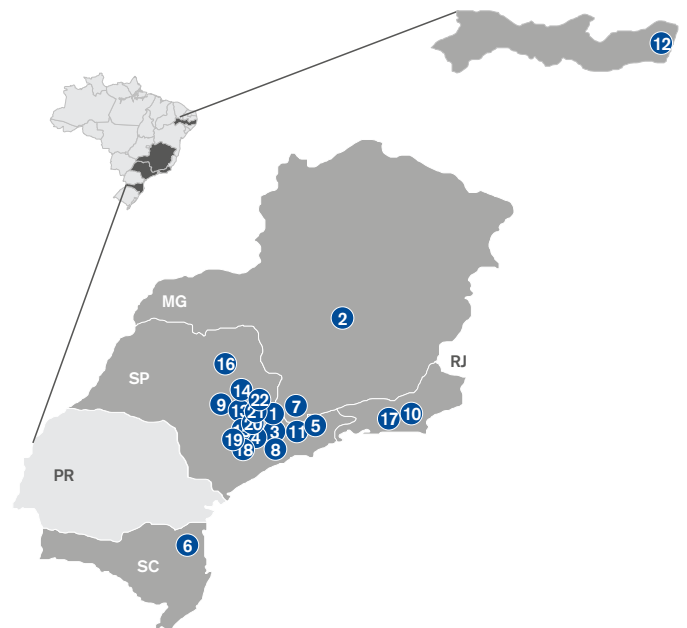
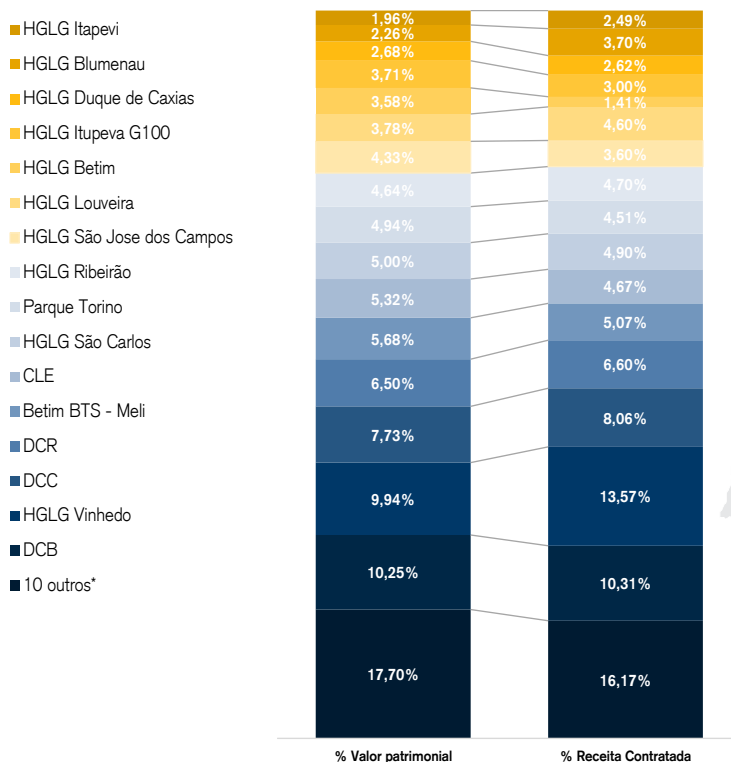
Fonte: CSHG.

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	(7,6)	(link)
	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(39,2)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(40,5)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(122,0)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(110,6)	(link)
	Aquisições	CRI GTIS	(377,2)	(link)
	Aquisições	Parcelas Torino	(33,0)	(link)
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	(11,7)	(link)
	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,2)	(link)
	Parcela a receber	Venda HGLG Cumbica	15,4	(link)

Fonte: CSHG.

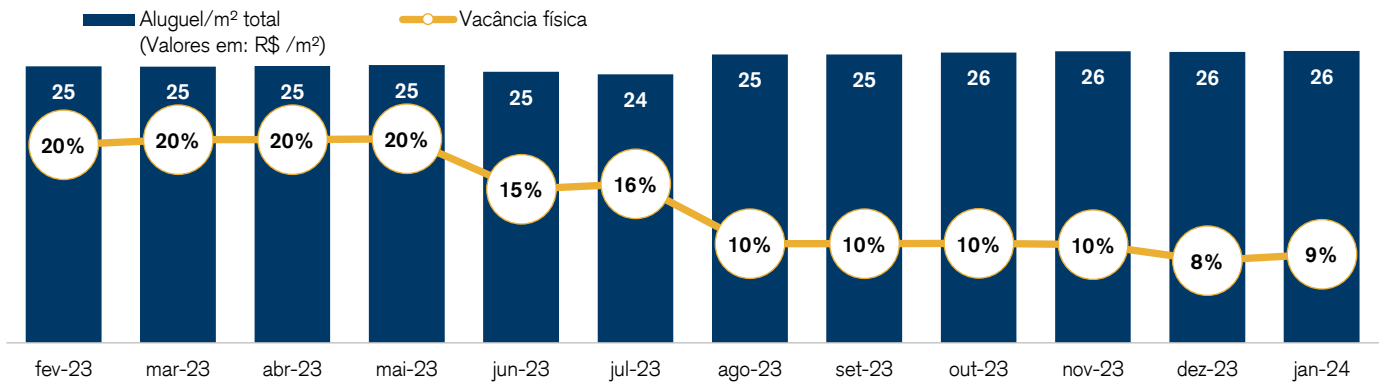
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

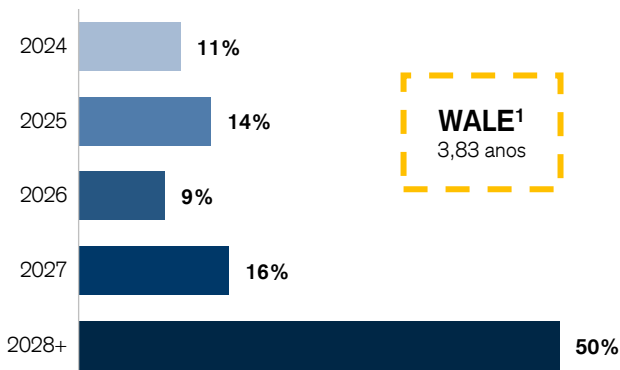
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. *Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2024 (Database: 31/01/2024).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



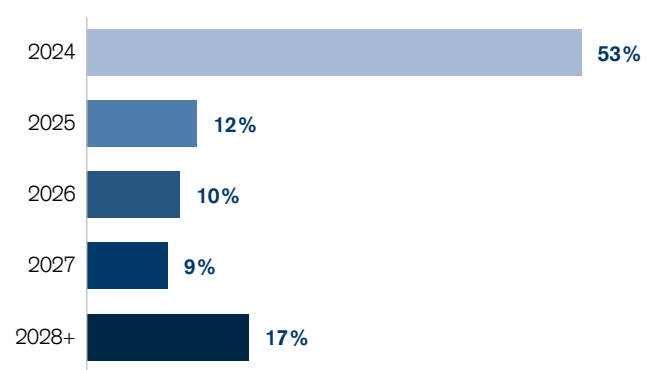
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



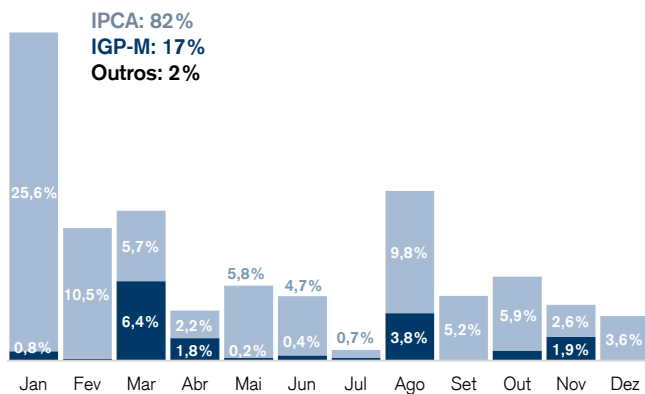
Fonte: CSHG.

Revisão dos contratos (% da Receita Contratada)



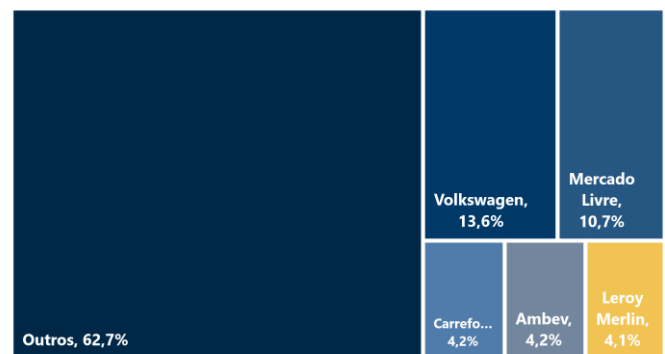
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG. Total de 97 inquilinos.

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)



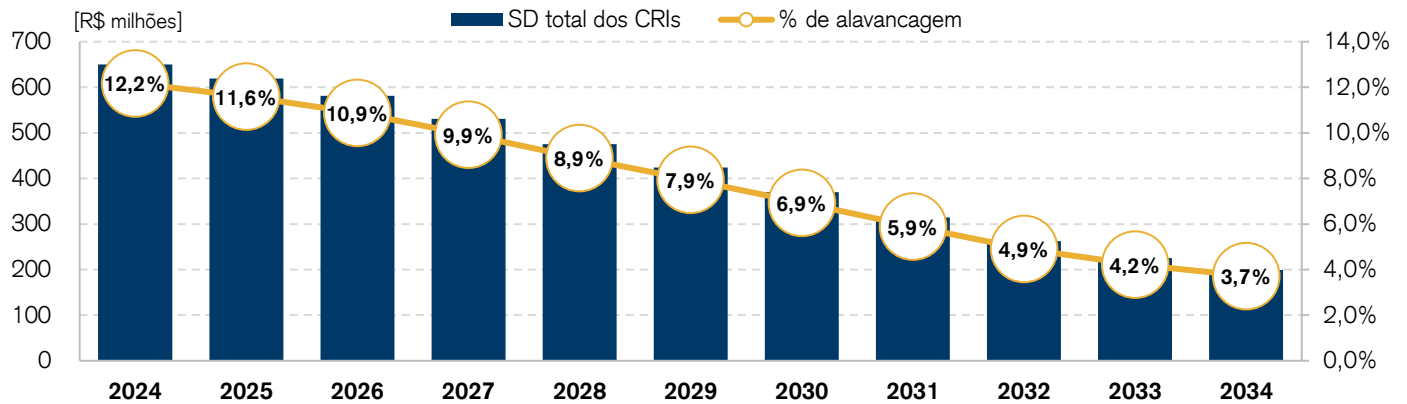
Fonte: CSHG.

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. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2024 (Database: 31/01/2024).

Alavancagem

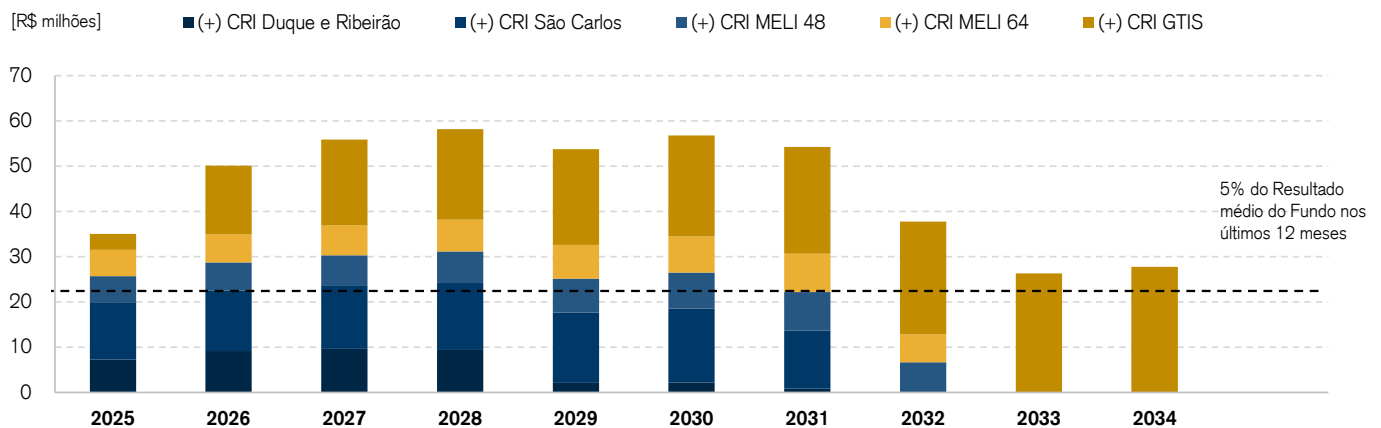
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

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



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual dos CRI’s



Fonte: CSHG

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

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de início	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	21G0048448	R\$ 40,5 milhões	IPCA	5,00%	jul-21	8,7 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 110,6 milhões	IPCA	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI Meli 48	22I0150943	R\$ 61,1 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI Meli 64	22I0150269	R\$ 60,9 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	-
CRI GTIS	21J0043571	R\$ 375,2 milhões	IPCA	5,93%	out-21	18,5 anos	48 meses

Principais Eventos

09/01/2024 ([link](#))

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

O Fundo firmou a Escritura de Rerratificação de Venda e Compra, o Aditamento ao Instrumento de Confissão de Dívida e o Aditamento à Convenção de Condomínio para ajustar as condições finais do empreendimento em construção no terreno integrante de condomínio logístico e industrial denominado Cone Multimodal 02, situado no Município de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, na Rodovia BR-101 Sul, nº 5205 (“Terreno”) em razão da celebração de contrato de locação na modalidade Built-To-Suit com a EBAZAR.COM.BR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.007.331/0001-41, sob o nome fantasia de “Mercado Livre”.

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

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

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

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

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

Venda Imóvel HGLG Cumbica – Guarulhos/SP

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

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

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

Compra Ativos GTLG11

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

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

Conclusão Compra Ativos GTLG11

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

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

Conclusão Compra de Ativo Logístico – Itapevi/SP

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

Obras e Desenvolvimento

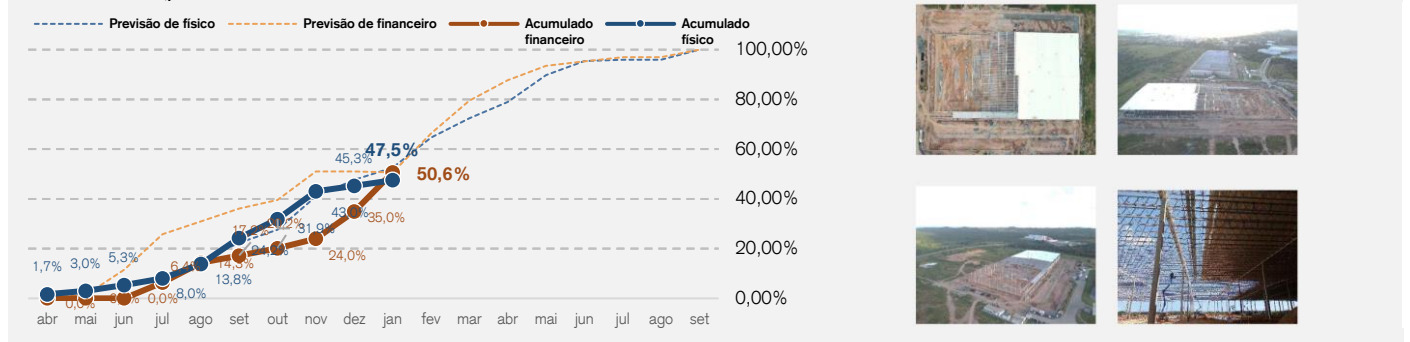
• CONE MM2 – Desenvolvimento do galpão G03

Ao longo do mês de janeiro a curva de avanço físico foi recalculada pela empresa responsável pelo gerenciamento da obra de modo a refletir de maneira mais fiel o novo cenário do desenvolvimento – que passou por uma grande mudança na área a construir, escopo de construção para realização de uma única nave com cerca de 71 mil m² de ABL – ao invés de 2 galpões distintos como originalmente previsto. Com esse replanejamento elaborado pela gerenciadora, os dados dos meses de dezembro e janeiro foram ajustados, apresentando assim um avanço físico acumulado em 47,5% ao final de janeiro. Mesmo com as alterações de escopo e cronograma, a obra continua apresentando um satisfatório ritmo de andamento diante as novas frentes que foram incorporadas no projeto.

Acompanhamento dos serviços

Ano	2023										2024								Total	
	Mês	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago		set
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	0.00	0.00	0.00	9.45	11.66	4.28	4.32	5.69	16.14	22.96	22.70	19.38	12.19	8.44	2.75	2.31	0.00	5.01	147.29
	Avanço físico mensal	1.7%	1.3%	2.3%	2.7%	5.8%	10.4%	7.7%	11.1%	2.3%	2.2%	12.1%	7.8%	6.5%	10.8%	5.7%	5.6%	0.0%	4.0%	100%
	Acumulado físico	1.7%	3.0%	5.3%	8.0%	13.8%	24.2%	31.9%	43.0%	45.3%	47.5%	59.6%	67.4%	73.9%	84.7%	90.4%	96.0%	96%	100%	100%
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	0.0%	6.4%	7.9%	2.9%	2.9%	3.9%	11.0%	15.6%	15.4%	13.2%	8.3%	5.7%	1.9%	1.6%	0.0%	3.4%	100%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	0.0%	6.4%	14.3%	17.2%	20.2%	24.0%	35.0%	50.6%	66.0%	79.2%	87.4%	93.2%	95.0%	96.6%	97%	100%	100%
realizado											previsto									

Curva de avanço físico-financeiro



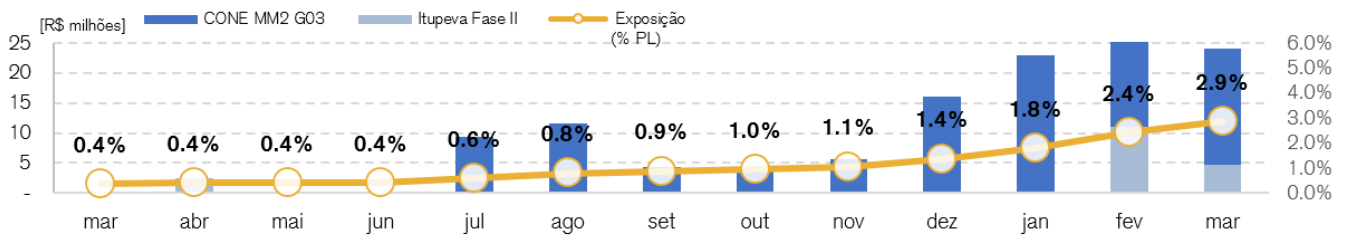
• HGLG Itupeva Fase 2 – G300 e G400

A obra de execução dos galpões G300 e G400 foi iniciada na última quinzena de janeiro, e, como a mobilização foi muito recente, os dados de avanço físico e financeiro ainda estão em fase inicial, em alinhamento junto com a gerenciadora da obra que deverá apresentar o primeiro relatório de obra até meados de fevereiro. A mobilização do canteiro foi feita e a primeira estaca de fundação do G300 foi cravada, porém, o avanço ainda é muito pequeno e maiores informações e fotos serão apresentadas a partir do relatório gerencial de fevereiro. A contratação da obra considera o desenvolvimento em 2 etapas, sendo: i) Etapa 1: construção do galpão e áreas comuns do G300 e execução de drenagem definitiva do G400 e; ii) Etapa 2: construção do galpão e áreas comuns do G400. O fluxo de desenvolvimento prevê a entrega da Etapa 1 ao final de 2024 e a Etapa 2 iniciando na sequência da anterior porém, a decisão do início da Etapa 2 dependerá da decisão do time de gestão. Segue abaixo os dados gerais preliminarmente estimados para o ano.

Ano	Ciclo de 2024 - Galpão G300 /G400													Total previsto até Out/2025
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez		
Fluxo da obra	Desembolso de obra mensal	0.00	10.73	4.45	7.18	8.59	16.46	18.50	19.92	21.33	11.42	10.01	8.59	236.11
	Avanço físico mensal	0.01%	2.3%	2.3%	2.3%	4.4%	7.7%	8.6%	6.7%	7.2%	5.8%	5.1%	4.4%	100%
	Acumulado físico	0.01%	2.3%	4.5%	6.8%	11.2%	18.9%	27.5%	34.2%	41.5%	47.3%	52.4%	56.7%	
	Avanço financeiro mensal	0.00%	4.5%	1.9%	3.0%	3.6%	7.0%	7.8%	8.4%	9.0%	4.8%	4.2%	3.6%	100%
	Acumulado financeiro	0.00%	14.2%	16.1%	19.1%	22.8%	29.7%	37.6%	46.0%	55.0%	59.9%	64.1%	67.8%	
SPE	Fluxo da SPE (R\$ em milhões)	0.01	11.05	4.85	7.43	10.10	17.84	19.79	21.05	21.83	11.64	10.17	8.65	295.61
	Aporte do FII na SPE (R\$ em milhões)	0.00	11.00	4.75	7.45	9.75	17.85	20.00	21.00	22.00	11.65	10.15	8.65	294.04
		realizado	previsto											

Fonte: CSHG. *Fluxo de obra considerando o desenvolvimento das Etapas 1 e 2 porém a liberação do início da Etapa 2 dependerá da decisão do time de gestão

Exposição do Fundo em desenvolvimento - 2023/2024



Ano	2023										2024			Total
Mês	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	
Total investido Itupeva Fase II*	19.00	21.50	21.50	21.50	21.50	21.50	21.50	21.50	21.50	21.50	21.50	32.50	37.25	21.50
CONE MM2 G03*	n/a	n/a	n/a	0.00	9.45	21.12	25.39	29.71	35.41	51.55	74.50	97.21	116.58	74.50
Exposição (% PL)	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.6%	0.8%	0.9%	1.0%	1.1%	1.4%	1.8%	2.4%	2.9%	1.8%
	realizado										previsto			

*(R\$ em milhões)

Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m ²)	Participação	Vacância	Classificação
HGLG Betim	MG	Betim	62,587	100%	60.6%	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 Bluemau	SC	Blumenau	65,825	100%	0.0%	C
CONE G06	PE	Cabo de Santo Agostinho	15,732	73%	0.0%	AA
HGLG Extrema	MG	Extrema	34,101	100%	0.0%	AA e A
HGLG Campo Grande	RJ	Campo Grande	16,532	100%	0.0%	B
HGLG Louveira	SP	Louveira	55,202	90%	0.0%	AA
HGLG Itupeva G100	SP	Itupeva	58,828	100%	23.6%	AA
HGLG Itupeva G200	SP	Itupeva	89,976	100%	16.7%	AAA
Master Labs	SP	São Paulo	14,337	100%	23.1%	B
HGLG Ribeirão	SP	Ribeirão Preto	59,875	100%	3.0%	AA
TechTown	SP	Hortolândia	7,885	100%	44.9%	C
Parque Torino	MG	Betim	66,040	48%	2.8%	AAA
HGLG Vinhedo	SP	Vinhedo	132,353	100%	0.0%	AA
HGLG São Jose dos Campos	SP	São José dos Campos	69,466	100%	33.4%	B
HGLG Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	48,042	100%	11.3%	A
HGLG Monte Mor	SP	Monte Mor	24,696	100%	0.0%	AA
CLE	SP	Embu	66,521	100%	11.1%	A
DCB	SP	Barueri	90,484	100%	0.0%	AA
DCC	SP	Cajamar	102,708	100%	0.0%	AA
DCR	SP	Embu	77,587	100%	0.0%	AA
HGLG Itapevi	SP	Itapevi	34,286	100%	0.0%	B

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
15-Dez-23	Bioceres	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovado
		(ii)	(ii) Aprovar	(ii) Aprovado
		(iii)	(iii) Aprovar	(iii) Aprovado
		(iv)	(iv) Aprovar	(iv) Aprovado
		(v)	(v) Aprovar	(v) Aprovado
		(vi)	(vi) Aprovar	(vi) Aprovado
		(vii)	(vii) Aprovar	(vii) Aprovado
		(viii)	(viii) Aprovar	(viii) Aprovado
21-Dez-23	GPA	(i)	(i) Aprovar	(i) Aprovado
		(ii)	(ii) Aprovar	(ii) Aprovado
		(iii)	(iii) Suspender	(iii) Suspenso
		(iv)	(iv) Suspender	(iv) Suspenso
		(v)	(v) Aprovar	(v) Aprovado
		(vi)	(vi) Aprovar	(vi) Aprovado
27-Dec-23	Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano FCFI	(i)	(i) Aprovar	(i) 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\$ 4.450.633.426,39

fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
3.594,8	3.577,1	3.579,1	3.589,3	3.608,7	5.176,4	5.194,5	5.188,2	5.173,9	5.163,8	5.346,5	5.341,7

Quantidade de Cotas: 33.787.575,00 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração:

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

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

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Logística

Código de negociação

HGLG11

1 Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo	
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Seção: Comentário da Gestão	
Cap Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.
Seção: Composição do Resultado	
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.

Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

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

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

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

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.