

HGLG11

# CSHG Logística FII

## Fevereiro 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 <sup>1</sup>	Cota patrimonial <sup>1</sup>	Valor de Mercado do Fundo <sup>1</sup>	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 169,99	R\$ 157,80	R\$ 5,7 bilhões	461.633	R\$ 1,10 por cota
ABL <sup>1</sup> Total	Dividend Yield <sup>1</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	% Alavancagem <sup>1</sup>	Vacância Física <sup>1</sup> /Financeira <sup>1</sup>
1,4 milhão m <sup>2</sup>	7,8 %	3.745,30	12,2%	8,8%/8,2%

## 1. Comentários do Gestor

No mês de fevereiro de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 33,1 milhões (R\$ 0,98 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 23,9 milhões (R\$ 0,71 por cota). Neste mês não houve impacto extraordinário decorrente de venda de imóveis no resultado do Fundo, bem como também não houve impacto relacionado à receita do aluguel trimestral do imóvel **Volkswagen**. O rendimento anunciado foi de R\$ 1,10 por cota, que será pago no dia 14 de março de 2024.

## 2. Comercial

No fechamento do mês de fevereiro tivemos uma ligeira redução nas vacâncias física e financeira, para 8,8% e 8,2% respectivamente. Abaixo, o resumo das movimentações já formalizadas durante o mês e em andamento com potencial concretização no mês de março de 2024:

### 2.1. Locações, Expansões e Renovações:

#### 2.1.1. Fevereiro 2024

- Contrato assinado com a empresa Cartonplast que ocupará 1.800 m<sup>2</sup> no **HGLG São José dos Campos**, reduzindo a vacância do imóvel para 30,9%;
- Contrato assinado com a empresa Shopee que ocupará os módulos (18, 26 e 27) do **CLE** (4.434m<sup>2</sup>), reduzindo a vacância do imóvel para 4,4%;

#### 2.1.2. Previstos

- Expansão da empresa EBEG, que renovou o contrato recentemente, em fase de assinatura e que vai crescer 1.800 m<sup>2</sup> aos 8.400 m<sup>2</sup> já ocupados pela empresa no **HGLG Ribeirão Preto**;
- Contrato em discussão para ocupação de metade da área (2.800 m<sup>2</sup>) que será devolvida pela Shopee (5.600 m<sup>2</sup>) no **HGLG Ribeirão Preto**, ambos previsto para o mês de março;
- Termos comerciais acordados e discussão contratual para a ocupação de mais 4 módulos (19.000 m<sup>2</sup>) do **HGLG Betim**, com expectativa de assinatura até o mês de abril.

### 2.2. Reduções e Devoluções:

#### 2.2.1. Fevereiro 2024

- Bosch encerrou o contrato de locação temporária de parte do módulo 10 (5.225 m<sup>2</sup>) do **HGLG Itupeva**, o qual aumentou a vacância para 32,5%;

#### 2.2.2. Previstos:

- Shopee em processo de devolução de 5.600m<sup>2</sup> ocupados no **HGLG Ribeirão Preto**, que deve ocorrer em março e que deve ser locada parcialmente, conforme informamos acima;
- No **Parque Torino** conseguimos o despejo do locatário que ocupava 500m<sup>2</sup> e seguiremos com a cobrança do passivo gerado pela inadimplência, aumentando a vacância do empreendimento para 3,1%.

## 3. Técnico

O time técnico vem acompanhando a rotina dos imóveis que compõem o fundo e o destaque nesse início de ano é o processo de revisão das taxas condominiais e análise dos custos operacionais nos condomínios, além também do acompanhamento dos dois desenvolvimentos que estão em andamento.

No caso do **galpão G03**, que faz parte do complexo **CONE Multimodal 02 (MM2)**, a obra segue com ritmo bastante satisfatório e não foram encontrados gargalos que possam prejudicar o prazo de entrega que está previsto entre os meses de julho e agosto. Com relação ao **HGLG Itupeva G300**, o ritmo observado ainda é mais lento dado que a obra ainda se encontra em fase inicial. Os detalhes dessas duas frentes de desenvolvimento estão expostos na seção de “Obras e Desenvolvimentos”.

#### 4. Relação com Investidores

##### 4.1. CADE Migração CSAM RE

Conforme Fato Relevante divulgado em 04 de março de 2024, a alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG (“CSAM RE”) para o Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”), nos termos do contrato firmado em 06 de dezembro de 2023 (“Transação”), foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, de forma definitiva, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

No processo de migração para o Pátria dos profissionais que atualmente integram o time dedicado do CSAM RE (“Time”) e de implementação da Transação, serão convocadas assembleias gerais extraordinárias de cada um dos FIs, a serem realizadas de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância (“Consultas Formais”), em até 30 (trinta) dias da referida data, para deliberar sobre a transferência da gestão dos FIs ao Pátria e dos serviços de administração fiduciária e custódia para uma empresa especializada que está sendo selecionada no mercado, sem qualquer aumento das taxas cobradas dos Fundos.

O inteiro conteúdo do fato relevante pode ser acessado diretamente neste [link](#).

##### 4.2. Informe de Rendimentos

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2023 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

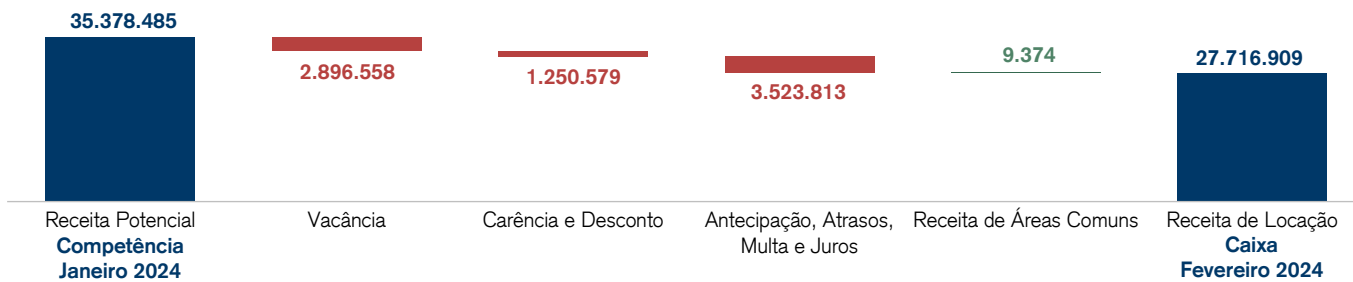
- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no [Portal de Correspondências Digitais](#) do Itaú, a partir do dia 29 de fevereiro de 2024;
- Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, do recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado:
  - (i) Por e-mail: [informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br](mailto: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\$)	Fevereiro de 2024	Janeiro de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	27.716.909	37.903.873	65.620.782	318.563.091
Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>	5.372.524	5.949.132	11.321.656	99.875.504
Outras Receitas e Correção Monetária <sup>1</sup>	(21.971)	58.131	36.160	43.636.472
IR sobre Ganho de Capital	(635)	-	(635)	(2.059)
<b>Total de Receitas</b>	<b>33.066.828</b>	<b>43.911.136</b>	<b>76.977.964</b>	<b>462.073.009</b>
Despesas Financeiras	(3.388.431)	(3.391.003)	(6.779.435)	(29.857.314)
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(2.454.795)	(1.293.961)	(3.748.756)	(13.383.745)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(3.314.893)	(3.236.088)	(6.550.981)	(36.698.138)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(9.158.120)</b>	<b>(7.921.052)</b>	<b>(17.079.172)</b>	<b>(79.939.197)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>23.908.708</b>	<b>35.990.084</b>	<b>59.898.792</b>	<b>382.133.811</b>
Rendimento anunciado	37.166.333	37.166.333	74.332.665	412.787.193
Quantidade de Cotas	33.787.575	33.787.575	-	-

Fontes: CSHG.

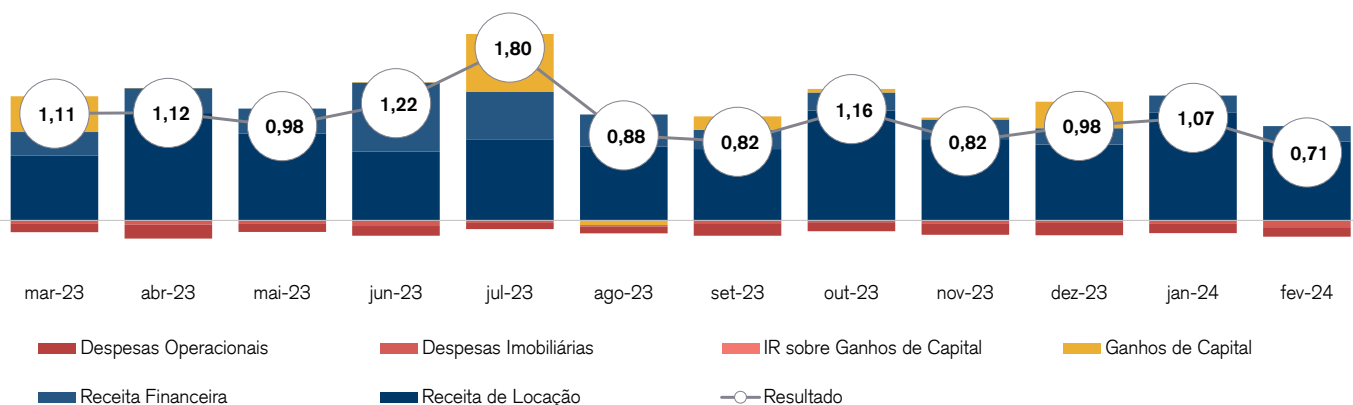
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

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

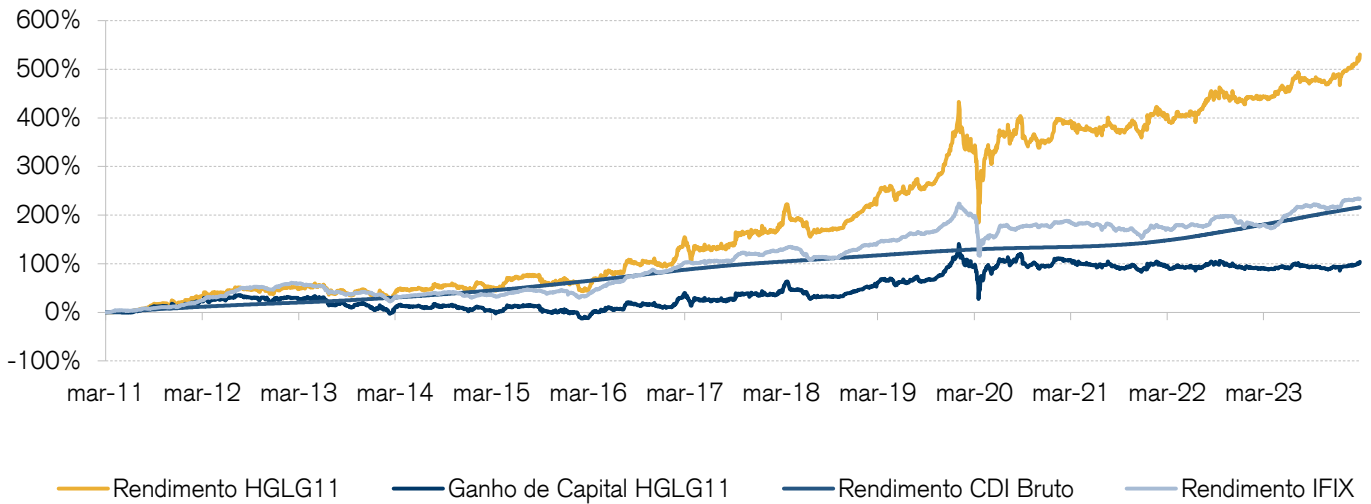


Fontes: CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

## Rentabilidade

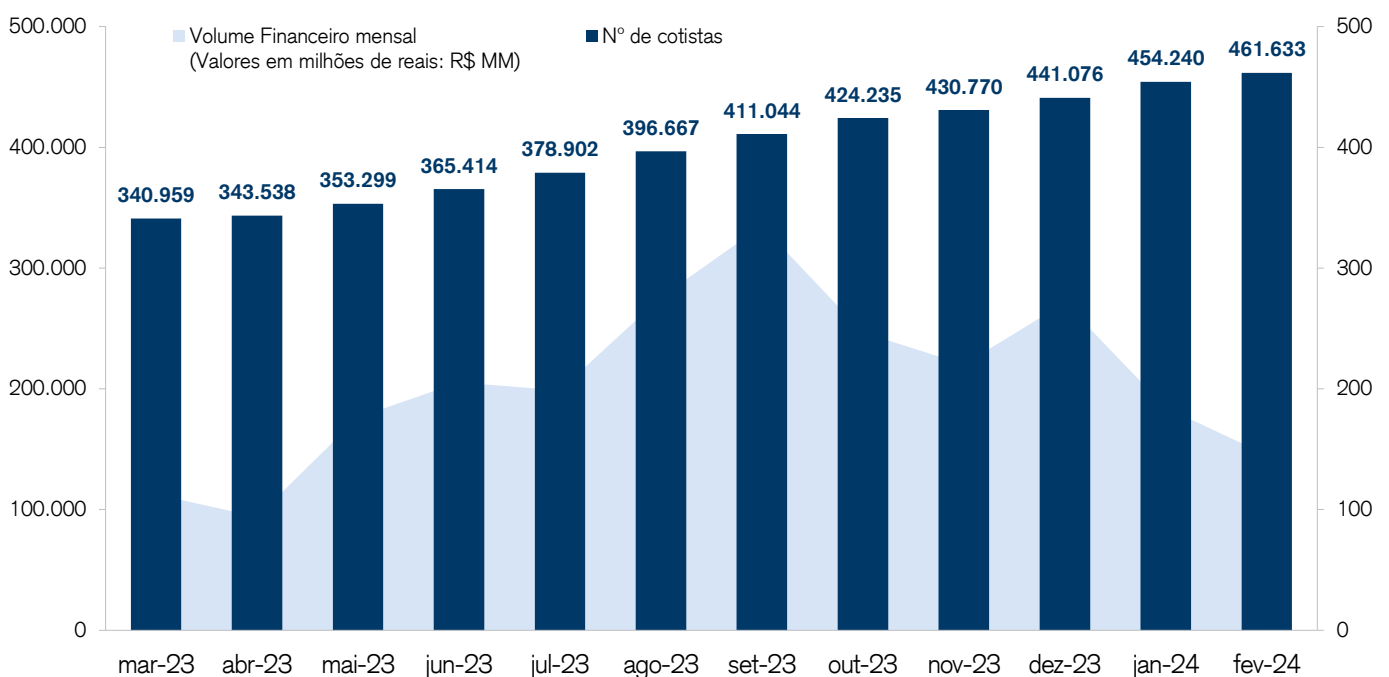
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 <sup>1</sup>	3,6%	6,4%	15,8%	530,5%
IFIX <sup>1</sup>	0,8%	1,5%	19,6%	*
CDI Bruto	0,8%	1,8%	12,7%	215,9%



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
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	145,0	329,3	2.465,0
<b>Giro<sup>1</sup></b>	2,6%	5,9%	50,0%
<b>Presença em pregões<sup>1</sup></b>	100%	100%	100%



Fontes: Economatica e CSHG.

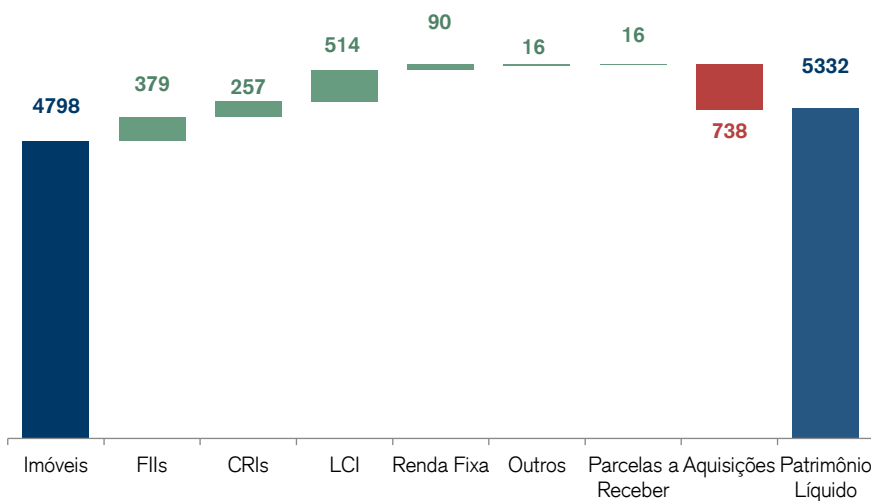
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

## Carteira

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

(Valores: R\$ milhões)

<b>Imóveis</b>	<b>4798</b>
FIs	379
CRIs	257
LCI	514
Renda Fixa	90
Outros	16
Parcelas a Receber	16
Aquisições	(738)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>5.332</b>
Quantidade de Cotas (n°)	33.787.575
<b>Cota patrimonial (R\$)</b>	<b>157,80</b>



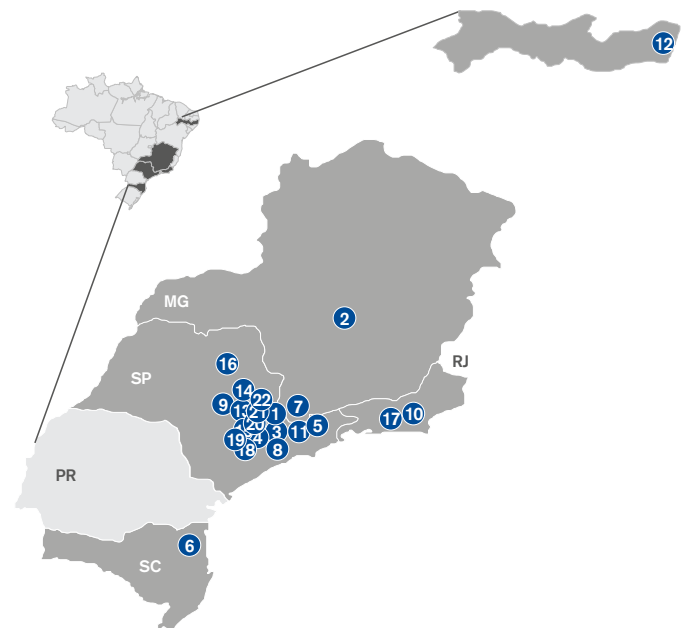
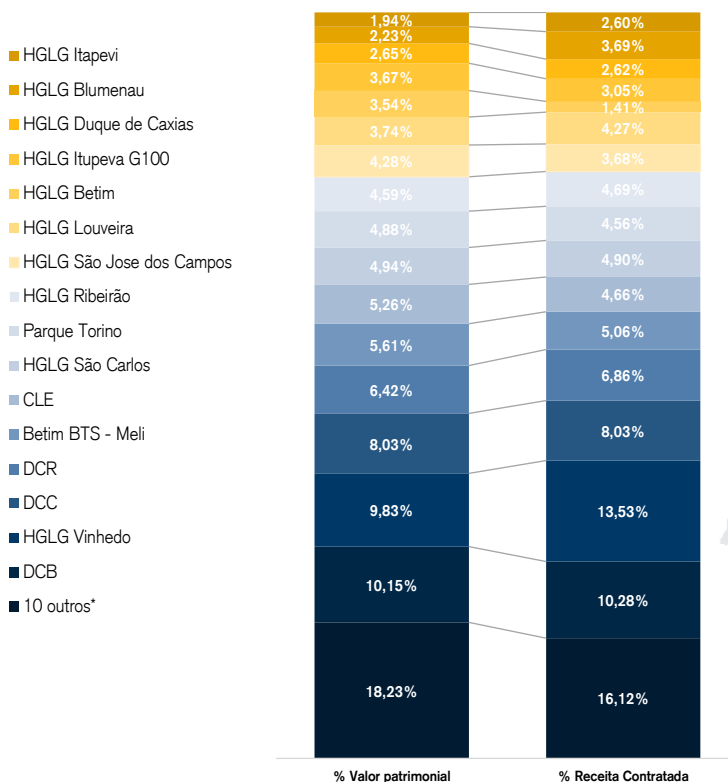
Fonte: CSHG.

### 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	(4,2)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	Parcelas BTS Meli	(39,2)	<a href="#">(link)</a>
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(40,0)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	CRI BTS Meli	(121,5)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(110,7)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	CRI GTIS	(379,8)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	Parcelas Torino	(32,9)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	(8,1)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,2)	<a href="#">(link)</a>
	Parcela a receber	Venda HGLG Cumbica	15,5	<a href="#">(link)</a>

Fonte: CSHG.

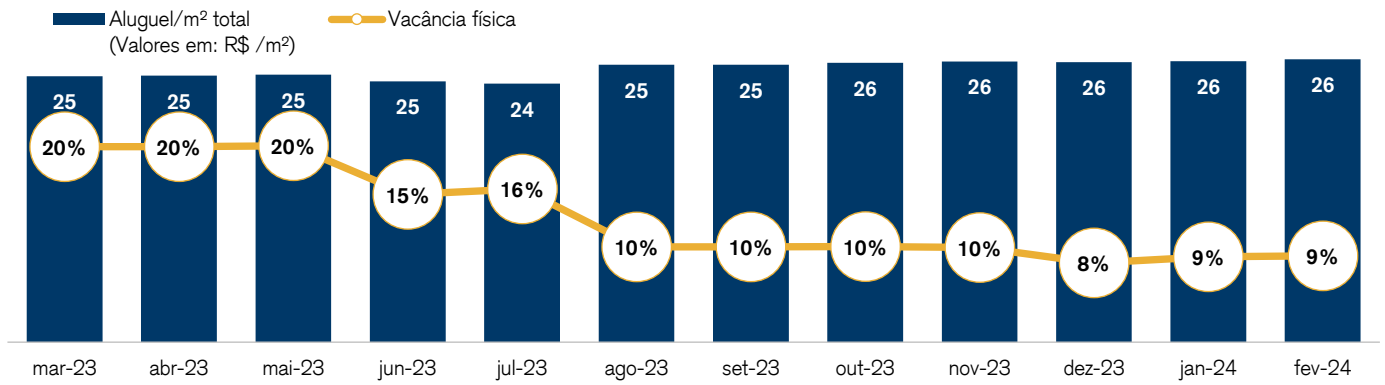
### Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

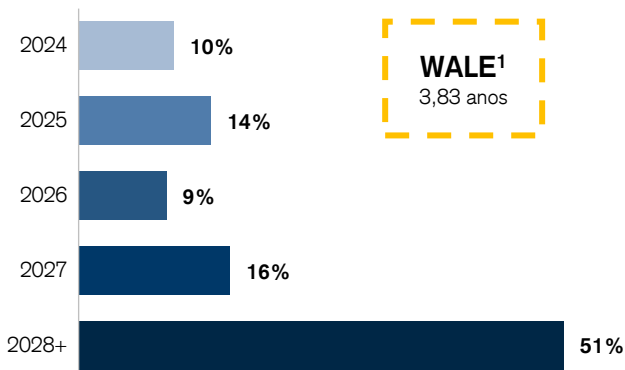
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. \*Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



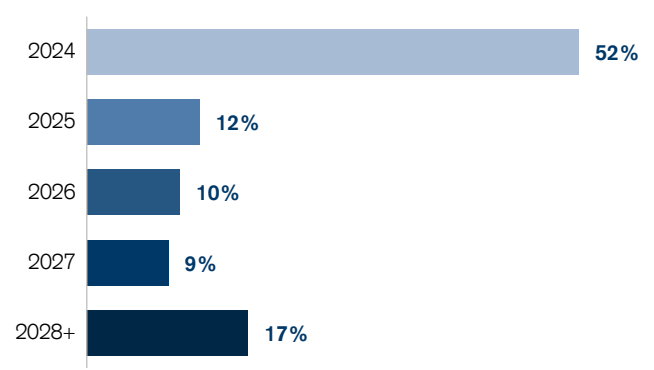
Fontes: CSHG.

## Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



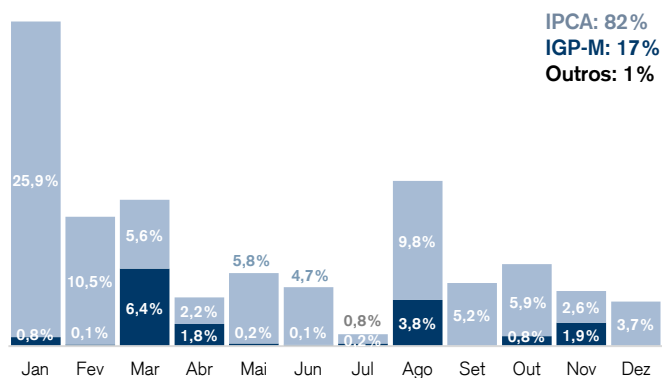
Fonte: CSHG.

## Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



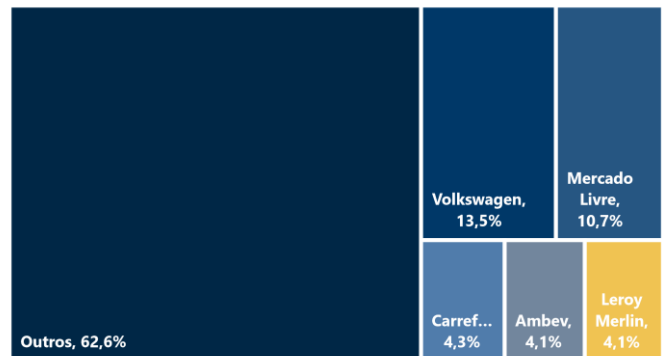
Fonte: CSHG.

## Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

## Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



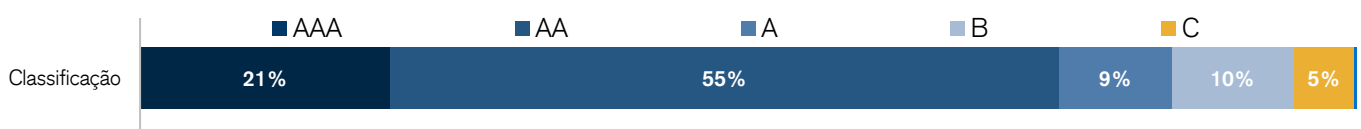
Fonte: CSHG. Total de 96 inquilinos.

## Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

## Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)



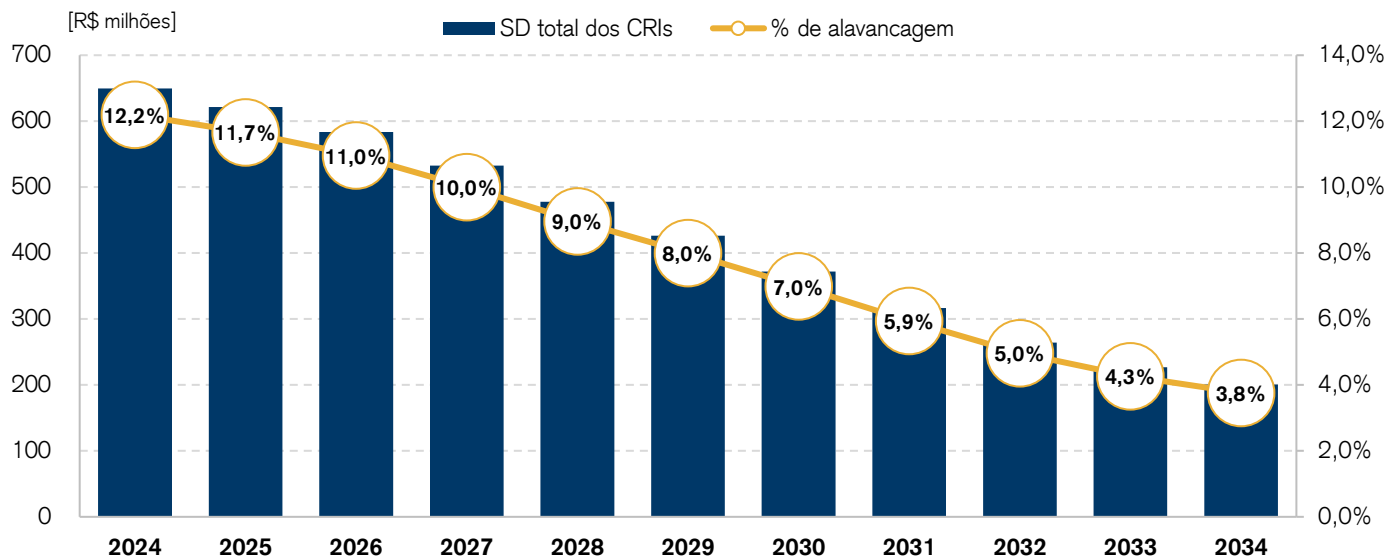
Fonte: CSHG.

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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Fevereiro 2024 (Database: 29/02/2024).

## Alavancagem

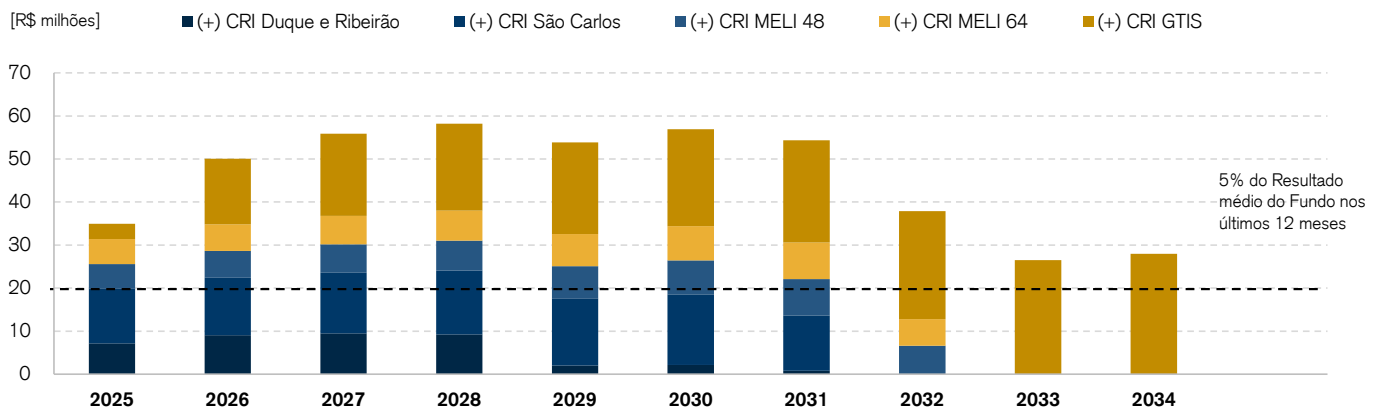
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período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

### 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	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio	Prazo	Carências
<b>CRI Duque e Ribeirão</b>	<b>21G0048448</b>	R\$ 39,3 milhões	IPCA	5,00%	jul-21	8,7 anos	-
<b>CRI São Carlos</b>	<b>21I0682823</b>	R\$ 109,7 milhões	IPCA	5,25%	set-21	10 anos	-
<b>CRI Meli 48</b>	<b>22I0150943</b>	R\$ 60,4 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
<b>CRI Meli 64</b>	<b>22I0150269</b>	R\$ 60,1 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	-
<b>CRI GTIS</b>	<b>21J0043571</b>	R\$ 379,8 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 m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, localizado na cidade de Itapevi, estado de São Paulo.

## Obras e Desenvolvimentos

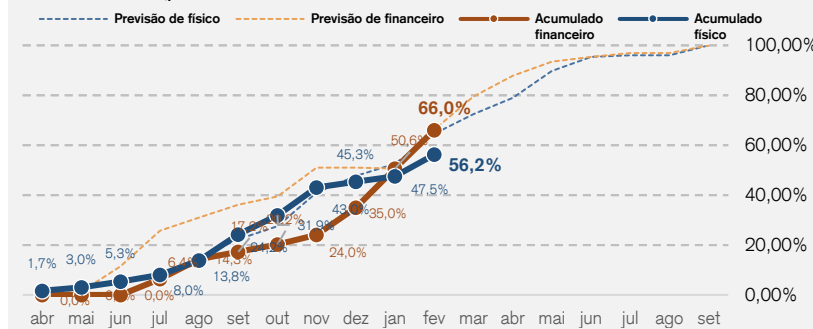
### • CONE MM2 – Desenvolvimento do galpão G03

Ao longo do mês de fevereiro, a obra alcançou o avanço físico de 56,2% enquanto o avanço financeiro ficou em 66,0%. O ritmo de obra continua bastante satisfatório, com um significativo avanço na cobertura da edificação, possibilitando assim o início da execução do piso e instalações no trecho já coberto. A parte do galpão com menor avanço trata-se da área onde ocorreu o replanejamento das obras para atendimento à expansão solicitada pelo locatário.

#### 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	<b>22.70</b>	19.38	12.19	8.44	2.75	2.31	0.00	5.01	<b>147.29</b>
	Avanço físico mensal	1.7%	1.3%	2.3%	2.7%	5.8%	10.4%	7.7%	11.1%	2.3%	2.2%	<b>8.7%</b>	7.8%	6.5%	10.8%	5.7%	9.0%	0.0%	4.0%	<b>100%</b>
	Acumulado físico	1.7%	3.0%	5.3%	8.0%	13.8%	24.2%	31.9%	43.0%	45.3%	47.5%	<b>56.2%</b>	64.0%	70.5%	81.3%	87.0%	96.0%	96%	100%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.0%	0.0%	6.4%	7.9%	2.9%	2.9%	3.9%	11.0%	15.6%	<b>15.4%</b>	13.2%	8.3%	5.7%	1.9%	1.6%	0.0%	3.4%	<b>100%</b>
	Acumulado financeiro	0.0%	0.0%	0.0%	6.4%	14.3%	17.2%	20.2%	24.0%	35.0%	50.6%	<b>66.0%</b>	79.2%	87.4%	93.2%	95.0%	96.6%	97%	100%	
realizado											previsto									

#### Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

### • HGLG Itupeva Fase 2 – G300 e G400

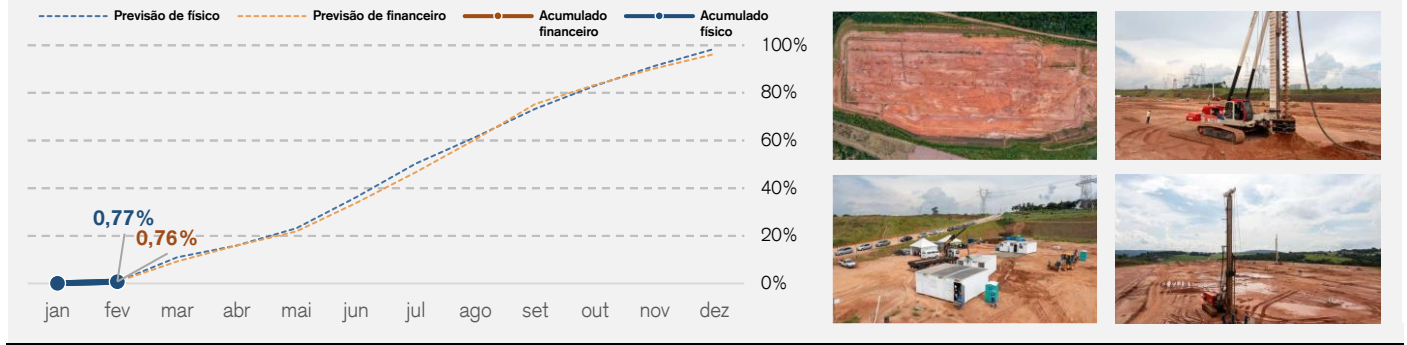
No mês de fevereiro a etapa de mobilização foi superada e foi iniciado o processo de perfuração e cravação das estacas. Nesta fase o avanço físico ainda é bastante pequeno, ficando em apenas 0,77% ao longo do mês. O avanço financeiro ficou em 0,76% dado que ocorreu o primeiro aporte do fundo para a obra.

#### Acompanhamento dos serviços

Ano	Ciclo de 2024 - Galpão G300												Total previsto até Jan/2025	
	Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov		dez
Fluxo da obra do G300	Desembolso de obra mensal	0.00	<b>1.01</b>	11.31	8.77	7.96	15.82	17.13	18.43	19.74	10.58	9.27	7.96	<b>132.87</b>
	Avanço físico mensal	0.0%	<b>0.76%</b>	1.0%	4.9%	9.1%	13.4%	25.5%	18.5%	14.5%	8.7%	2.8%	0.6%	<b>100.0%</b>
	Acumulado físico	0.0%	<b>0.77%</b>	1.8%	6.7%	15.8%	29.2%	54.7%	73.2%	87.7%	96.3%	99.1%	99.7%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	<b>0.76%</b>	8.5%	6.6%	6.0%	11.9%	12.9%	13.9%	14.9%	8.0%	7.0%	6.0%	<b>100.0%</b>
SPE	Acumulado financeiro	0.0%	<b>0.76%</b>	9.3%	15.9%	21.9%	33.8%	46.7%	60.5%	75.4%	83.3%	90.3%	96.3%	
	Fluxo da SPE (R\$ em milhões)	0.02	<b>1.20</b>	11.77	9.73	10.10	18.57	19.79	21.06	21.96	11.64	10.17	8.62	<b>150.00</b>
	Aporte do FII na SPE (R\$ em milhões)	0.00	<b>11.00</b>	2.00	10.00	9.75	18.50	20.00	21.00	22.00	11.65	10.15	8.65	<b>150.10</b>
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

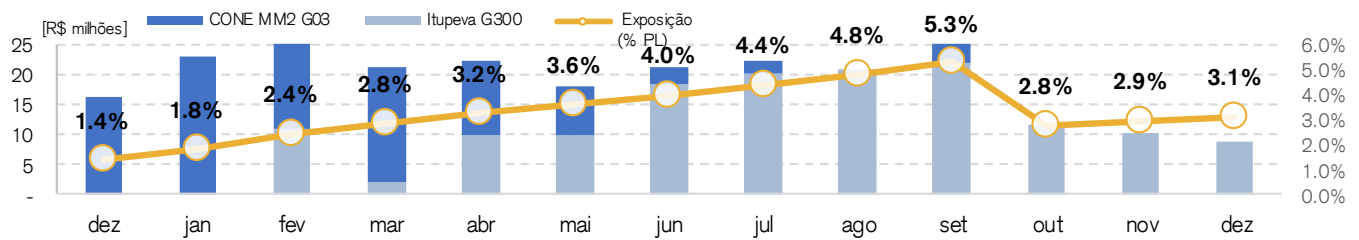
### Curva de avanço físico-financeiro



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	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Total investido Itupeva Fase II*	21.50	21.50	32.50	34.50	44.50	54.25	72.75	92.75	113.75	135.75	147.40	157.55	166.20	32.50
CONE MM2 G03*	51.55	74.50	97.21	116.58	128.77	137.21	139.96	142.28	142.28	147.29	0.00	0.00	0.00	97.21
Exposição (% PL)	1.4%	1.8%	2.4%	2.8%	3.2%	3.6%	4.0%	4.4%	4.8%	5.3%	2.8%	2.9%	3.1%	2.4%
*(R\$ em milhões)	realizado			previsto										

## Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m <sup>2</sup> )	Participação	Vacância	Classificação
<b>HGLG Betim</b>	MG	Betim	62,587	100%	61%	AAA
Betim BTS - Meli	MG	Betim	95,730	100%	0.0%	AAA
<b>HGLG Rio Claro</b>	SP	Rio Claro	11,492	100%	0.0%	C
<b>HGLG São Carlos</b>	SP	São Carlos	79,642	100%	0.0%	AAA
<b>HGLG Bluemau</b>	SC	Blumenau	65,825	100%	0.0%	C
<b>CONE G06</b>	PE	Cabo de Santo Agostinho	15,732	73%	0.0%	AA
<b>HGLG Extrema</b>	MG	Extrema	34,101	100%	0.0%	AA e A
<b>HGLG Campo Grande</b>	RJ	Campo Grande	16,532	100%	0.0%	B
<b>HGLG Louveira</b>	SP	Louveira	55,202	90%	16%	AA
<b>HGLG Itupeva G100</b>	SP	Itupeva	58,828	100%	32%	AA
<b>HGLG Itupeva G200</b>	SP	Itupeva	89,976	100%	17%	AAA
<b>Master Labs</b>	SP	São Paulo	14,337	100%	23%	B
<b>HGLG Ribeirão</b>	SP	Ribeirão Preto	59,875	100%	3%	AA
<b>TechTown</b>	SP	Hortolândia	7,885	100%	45%	C
<b>Parque Torino</b>	MG	Betim	66,040	48%	3%	AAA
<b>HGLG Vinhedo</b>	SP	Vinhedo	132,353	100%	0.0%	AA
<b>HGLG São Jose dos Campos</b>	SP	São José dos Campos	69,466	100%	31%	B
<b>HGLG Duque de Caxias</b>	RJ	Duque de Caxias	48,042	100%	11%	A
<b>HGLG Monte Mor</b>	SP	Monte Mor	24,696	100%	0.0%	AA
<b>CLE</b>	SP	Embu	66,521	100%	4%	A
<b>DCB</b>	SP	Barueri	90,484	100%	0.0%	AA
<b>DCC</b>	SP	Cajamar	102,708	100%	0.0%	AA
<b>DCR</b>	SP	Embu	77,587	100%	0.0%	AA
<b>HGLG Itapevi</b>	SP	Itapevi	34,286	100%	0.0%	B

## Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido		Resultado da Matéria	
09-Fev-24	KNHY11	(i)	(i)	Aprovar	(i)	Aprovada
16-Fev-24	HLOG11	(i)	(ii)	Aprovar	(ii)	Aprovada

**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\$ 4.580.675.462,33

mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24
<b>Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)</b>											
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	5.331,6

**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

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

<b>Vacância</b>	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)..
<b>Antecipação, Atrasos, Multa e Juros</b>	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

<b>Tabela de Rentabilidade</b>	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.
<b>IFIX</b>	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

### Seção: Liquidez

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

### Seção: Carteira

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

### Seção: Alavancagem

<b>Alavancagem</b>	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
<b>Saldo Devedor</b>	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.