

CSHG Logística FII

Dezembro 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 206,15	R\$ 135,38	R\$ 2,4 bilhão	148.946	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
491 mil m ²	4,5 %	14,0 %	6,8 %	8,3 %

Comentários do time de gestão

No dia 15 de janeiro, será pago aos cotistas em 30 de dezembro o valor de R\$ 0,78 por cota referente aos rendimentos de dezembro. O resultado apresentado pelo Fundo no mês foi de R\$ 9,15 milhões, equivalente a R\$ 0,77/cota, e ao final de dezembro, o Fundo havia distribuído 97,7% do resultado apurado no semestre e detinha R\$ 2,2 milhões (R\$ 0,19/cota) de resultados acumulados em períodos anteriores e ainda não distribuídos. Mesmo com o aumento de rendimento do Fundo em setembro, o Fundo ainda assim aumentou seu resultado acumulado no semestre.

O ano de 2019 foi um período de consolidação e novo posicionamento do Fundo. Durante esse período, o HGLG11 teve um retorno total bruto de 61,9% a.a., equivalente a 1.034% da variação do CDI Bruto do período, frente a 36% a.a. do IFIX. Sua liquidez aumentou consideravelmente dado que o volume médio de negociações em bolsa foi de R\$ 2,5 milhões por dia em 2018 para R\$ 4,8 milhões em 2019, que em dezembro já estava acima de R\$ 7,0 milhões dia. Além disso, houve um crescimento expressivo no número de cotista de 35.099 em 2018 para 148.946 em 2019. Esse resultado veio acompanhado de marcos importantes na história do Fundo:

- Em maio, foi concluída a aquisição de um galpão logístico em Guarulhos, uma praça logística relevante que ainda não fazia parte do portfólio do Fundo, pelo valor de R\$ 46 milhões, locado para a FedEx Brasil.

- Em junho, o Fundo iniciou a captação de novas cotas em sua 5ª Emissão, concluída em julho perfazendo o valor total de R\$ 550 milhões, levando o patrimônio líquido total do Fundo para R\$ 1,5 bilhão. Apesar da alta demanda do mercado, o time de gestão decidiu não exercer o Lote Adicional da oferta, em linha com a estratégia de captar o patrimônio necessário para aquisição dos ativos avançados do pipeline que estavam já com exclusividade assinada e termos comerciais acordados.
- Em julho, houve a conclusão da aquisição de dois ativos pelo valor total de R\$ 471 milhões:
 - i. **Condomínio SJC:** um condomínio de perfil industrial-logístico multilocatário, tendo como principal locatário a Ericsson Telecomunicação S.A.
 - ii. **Volkswagen Vinhedo:** um galpão logístico que tem como único locatário a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda.
- Em setembro, o time de gestão decidiu aumentar o rendimento distribuído para a faixa R\$ 0,78 por cota, o equivalente a 95% do resultado médio estabilizado após a emissão e últimas aquisições.
- Em dezembro, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em 6,62% superior ao valor contábil do referidos imóveis.
- Ainda em dezembro, a Administradora assinou aditivo ao contrato de locação do ativo **Volkswagen Vinhedo** para reajustar o fluxo de pagamentos dos alugueis de anual (pagamento em dezembro) para trimestral, pagamentos em abril, julho, outubro e janeiro. Para ajustar esse fluxo de competências e pagamentos, a locatária pagou no dia 20 de dezembro o aluguel com competência referente ao próprio mês. Além disso, a competência devida ao Fundo desde a aquisição até o mês de novembro, que seria paga em dezembro, será paga no mês de janeiro de 2020 no valor de R\$ 12,4 milhões aproximadamente.

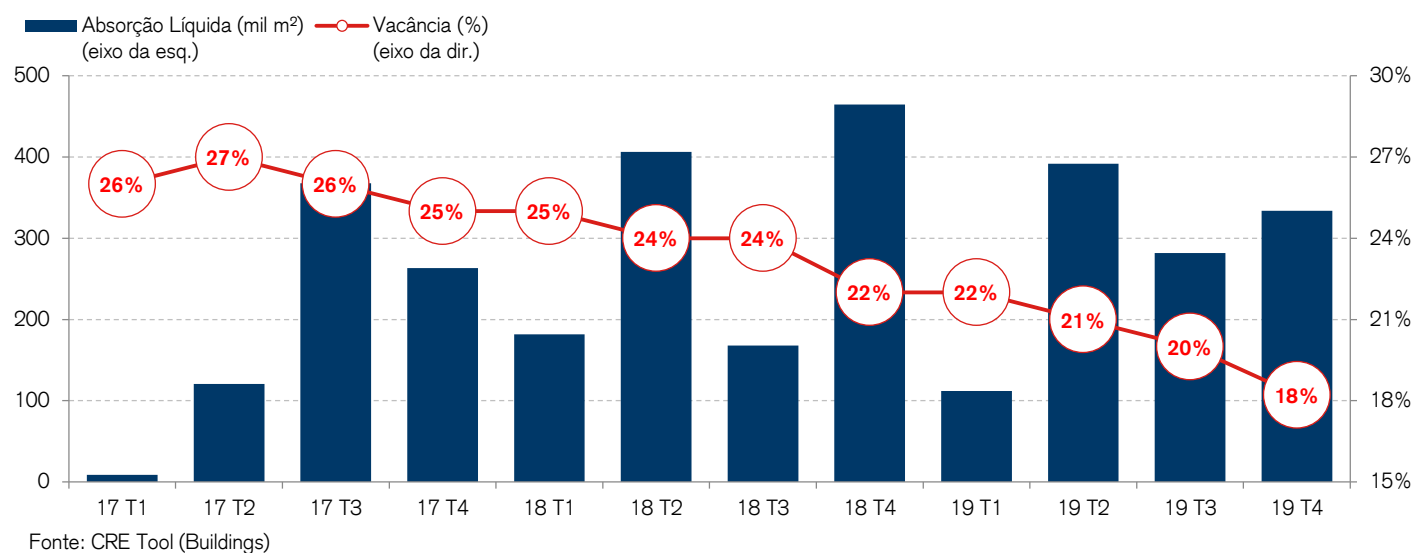
Com a retomada do mercado em 2019, o Fundo deve seguir em linha com o racional de buscar aquisições de imóveis especulativos em praças relevantes do ponto de vista do logístico e, no caso de ativos em regiões afastadas ou menos demandadas, imóveis com contratos em regime atípico de longo prazo. O intuito é manter um bom *mix* de ativos e inquilinos no Fundo, tanto para aproveitar o crescimento do mercado em termos de preço e ocupação, quanto para manter um portfólio de renda mais estável e previsível. Além disso, dado o momento atual do ciclo imobiliário e das perspectivas de crescimento econômico do país, estamos buscando oportunidades pontuais de investimento no desenvolvimento de novos galpões, seja em terrenos do portfólio do Fundo, sejam em oportunidades com parceiros.

Para a manutenção e melhoria das características técnicas dos ativos, a equipe de engenharia deu continuidade às ações de estudo e contratações das obras necessárias já programadas:

- No galpão **Volkswagen Vinhedo**, foi aprovada a contratação da empresa para a realização de uma manutenção corretiva no sistema de cobertura metálica do galpão.
- No galpão **Ed. Albatroz**, está previsto para iniciar em janeiro as obras de adequação exigidas pelo corpo de bombeiro para renovação da validade do AVCB.
- No **Tech Town**, houve a contratação de uma empresa para manutenção corretiva em rufos, calhas, beirais e também nas trincas identificadas em alvenaria, de modo a melhorar a estanqueidade do imóvel.

No dia 5 de dezembro de 2019, o Fundo recebeu pelo locatário FedEx Brasil S.A. a notificação de rescisão do contrato de locação. O contrato de locação prevê um aviso prévio de 6 meses sem nenhuma multa contratual, sendo assim, a data de desocupação prevista é para dia 5 de junho de 2019. Tal desocupação, se ocorrer, afetaria o Fundo em R\$ 0,04/cota e elevaria a vacância física para 10,5%. O time de gestão já iniciou tratativas com o atual locatário e, em paralelo, iniciou estudos para um eventual reposicionamento do ativo. Vale ressaltar que a praça logística de Guarulhos possui uma demanda elevada, de forma que tal fato pode favorecer no reposicionamento do ativo, dada a baixa disponibilidade de grandes áreas contínuas para locação na região. Segundo relatórios da Cushman & Wakefield, em dezembro o estado de São Paulo registrou uma absorção líquida de 91,5 mil m² concentradas principalmente na região do Grande ABC e Guarulhos. Essas duas regiões junto com Cajamar são as regiões que melhor performaram no mercado de logística no ano de 2019.

Sobre o mercado logístico focado nas regiões do portfólio do CSHG Logística FII, a taxa de vacância de 2019 fechou em 18,2% frente a 6,8% do Fundo.

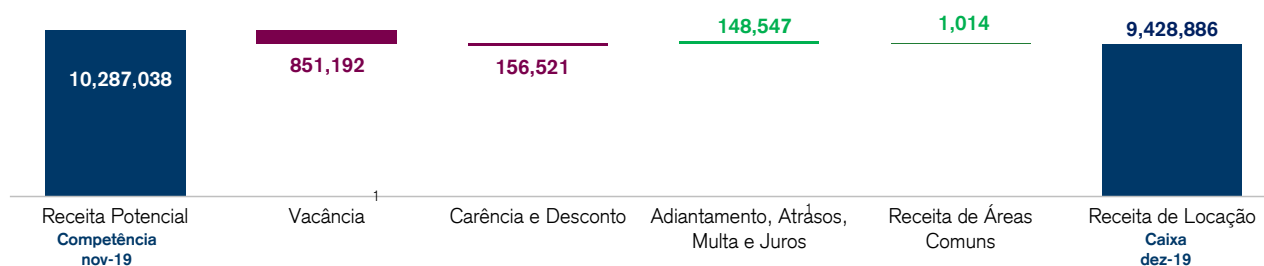


Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Dezembro de 2019	Novembro de 2019	2019*	12 Meses*
Receita de Locação ¹	9.428.886	6.410.070	69.646.166	69.646.166
Rendimentos Mobiliários ¹	1.281.478	1.270.150	30.571.170	30.571.170
Ganhos de Capital Bruto ¹	197.577	-	675.889	675.889
IR sobre Ganho de Capital	(50)	-	(69.241)	(69.241)
Total de Receitas	10.907.888	7.680.220	100.823.934	100.823.934
Despesas Imobiliárias ¹	(361.685)	(194.006)	(2.089.061)	(2.089.061)
Despesas Operacionais ¹	(1.397.913)	(1.700.628)	(10.759.357)	(10.759.357)
Total de Despesas	(1.759.598)	(1.894.634)	(12.848.418)	(12.848.418)
Resultado¹	9.148.290	5.785.586	87.975.516	87.975.516
Rendimento anunciado	9.268.125	9.268.125	87.361.195	87.361.195

Fontes: CSHG * As receita de SPes advindas das receitas de aluguel dos ativos Volkswagen Vinhedo e Condomínio SJC foram reclassificadas para Rendimentos Mobiliários, porém não impactaram o Resultado do Fundo.

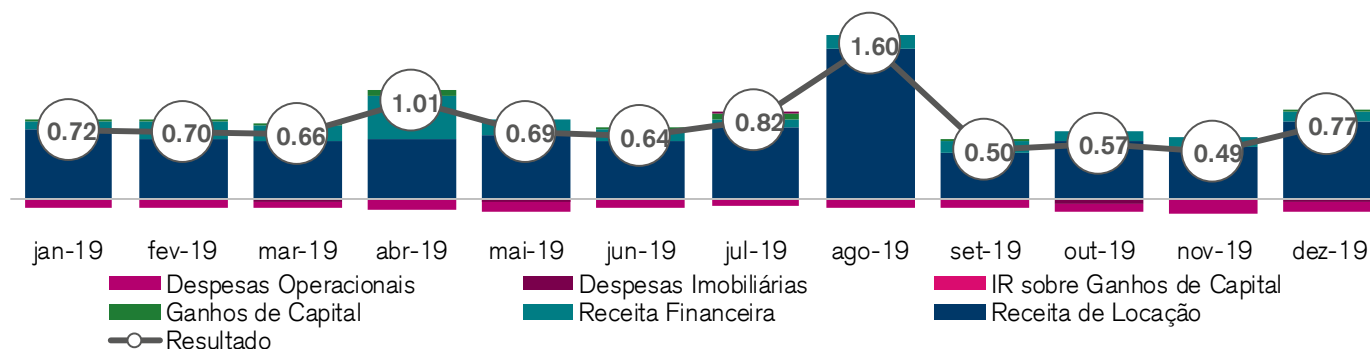
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

jan-18	fev-19	mar-19	abr-19	maio-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19
Rendimento distribuído											
0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,78	0,78	0,78	0,78
Saldo de resultado acumulado¹											
0,18	0,12	0,03	0,30	0,24	0,13	0,20	0,98	0,70	0,49	0,20	0,19

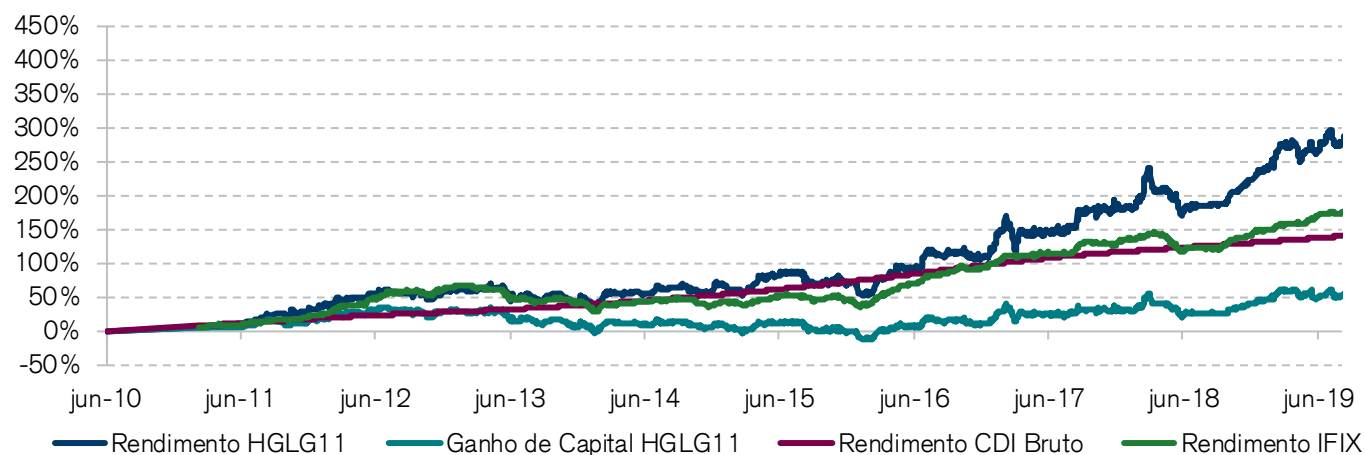


Fontes: CSHG.

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 Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)

Rentabilidade

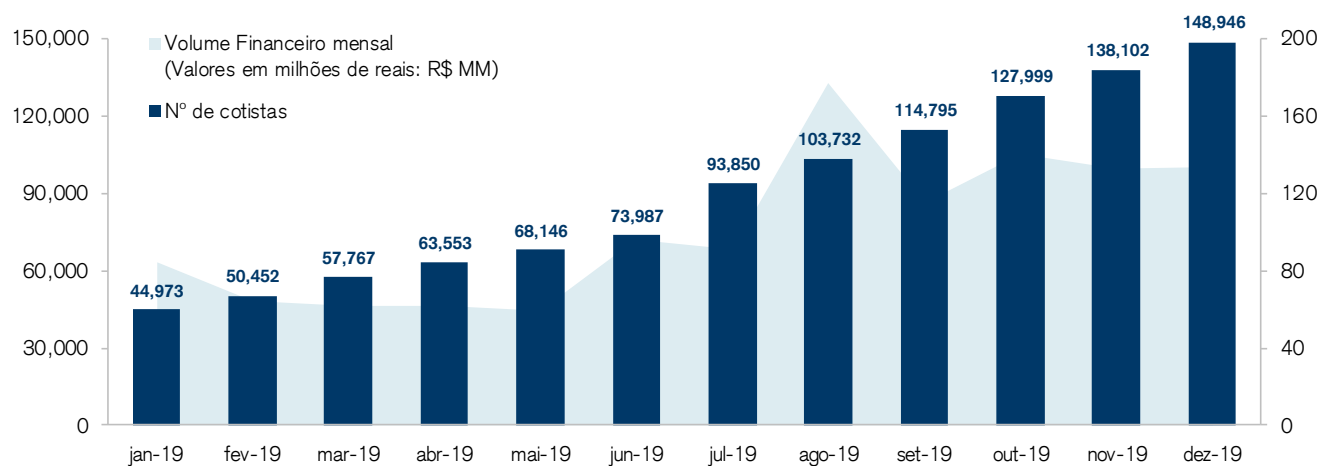
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11¹	14,0 %	61,9 %	61,9%	424,2%
IFIX	10,6 %	36,0 %	36,0%	*
CDI Bruto	0,4 %	6,0 %	6,0%	144,3%



Fontes: Quantum Axis. * Não havia começado o índice quando o Fundo foi constituído.

Liquidez

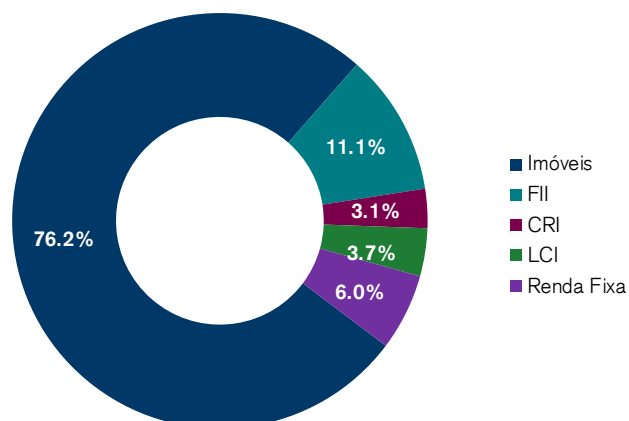
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	133,7	1.220,0	1.220,0
Giro	5,9%	79,5%	79,5%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

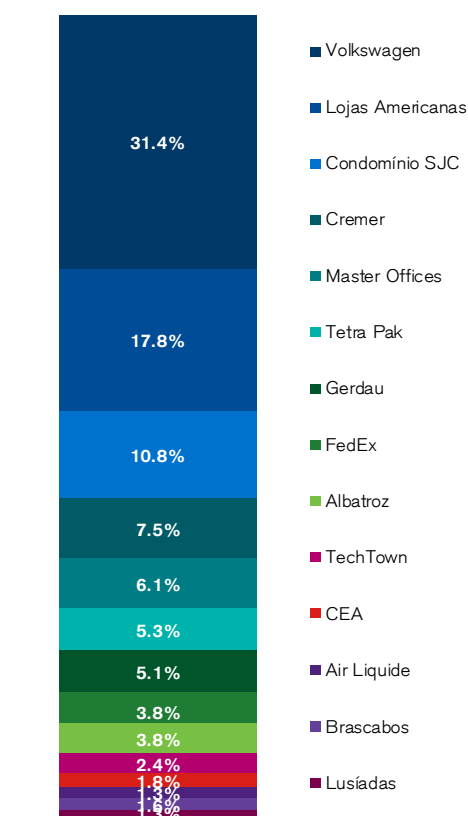
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



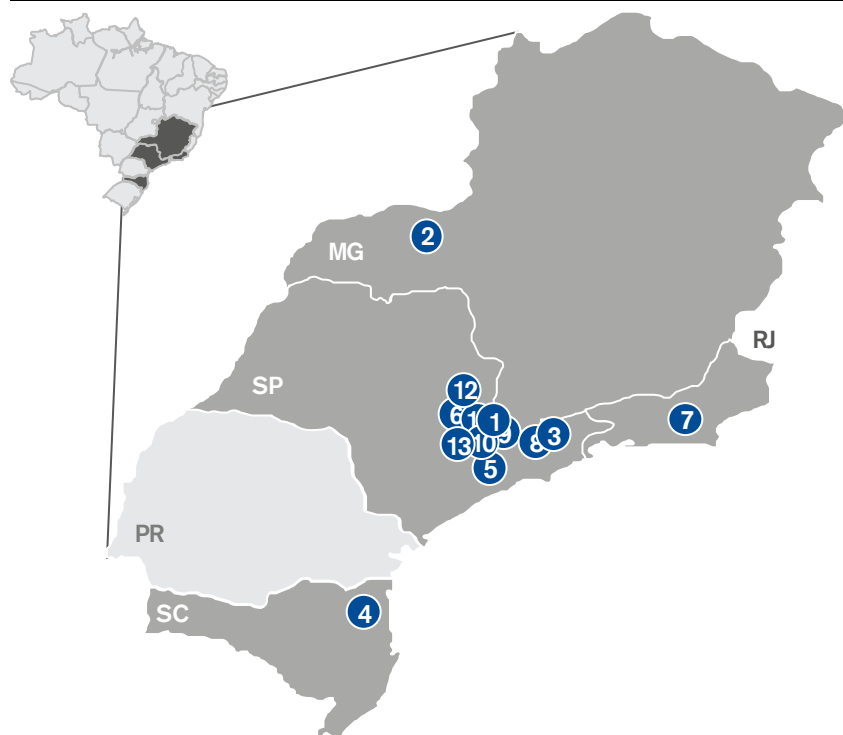
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



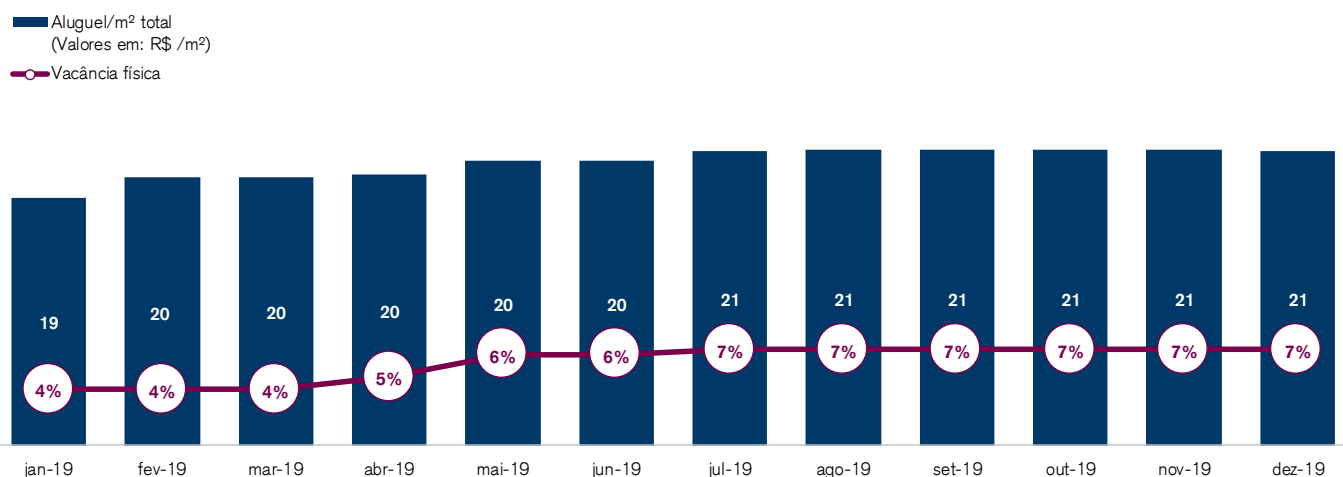
#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Vinhedo	31.4%
2	Uberlândia	17.8%
3	São José dos Campos	10.8%
4	Blumenau	7.5%
5	Santo Amaro	6.1%
6	Monte Mor	5.3%
7	Campo Grande	5.1%
8	Guarulhos	3.8%
9	Jarinu	3.8%
10	Atibaia	3.0%
11	Hortolândia	2.4%
12	Rio Claro	1.6%
13	Campinas	1.3%

Fontes: CSHG

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 Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco. Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)

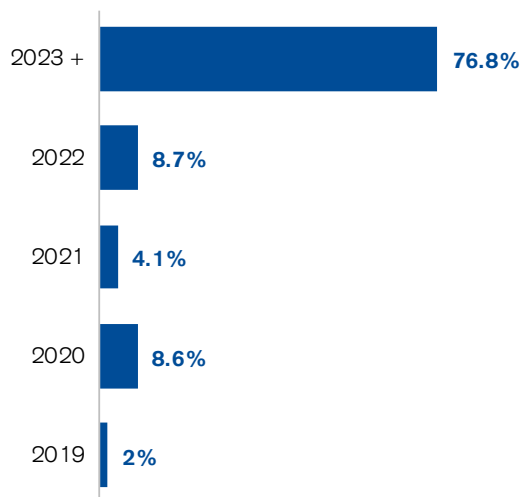
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



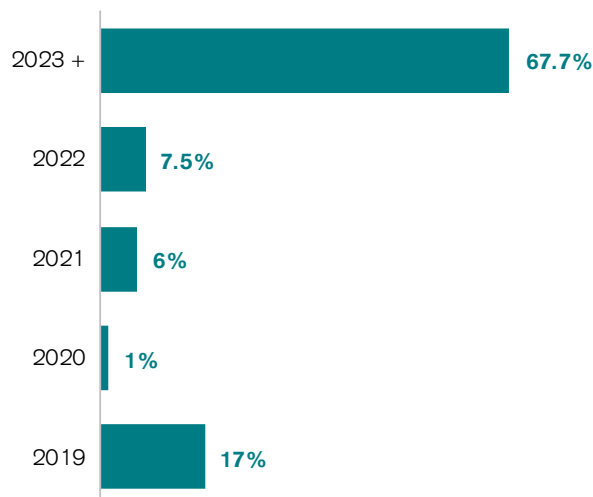
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Imóveis



Cremer Blumenau

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC.

ABL: _____ 65.825 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 9 m
Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro - SP.

ABL: _____ 14.359 m²
Locado: _____ 77%
Nº de locatários: _____ 12
Pé- direito: _____ 4 m



Lojas Americanas Uberlândia

BR-497, Km 1480
Uberlândia - MG.

ABL: _____ 89.187 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 9 a 12 m
Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²



Ed. Onix e Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia

Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP.

ABL: _____ 12.343 m²
Locado: _____ 18,1%
Nº de locatários: _____ 2
Pé- direito: _____ 9 a 11 m
Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá

Rodovia Dom Pedro I, Km 87
Atibaia – SP.

ABL: _____ 6.232 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 9 m
Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Brascabos Rio Claro

Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro – SP.

ABL: _____ 11.492 m²
Locado: _____ 100%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 9 a 11 m
Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia – SP.

ABL: _____ 7.885 m²
Locado: _____ 33,33%
Nº de locatários: _____ 1
Pé- direito: _____ 4 m

Imóveis



Ed. Albatroz – Gaia Ar

Rod. Dom Pedro I, Km 90
Jarinu - SP.

ABL: _____ 20.154 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 9 m

Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Air Liquide Campinas

Rua Ronald Cladstone Negri, 557
Campinas - SP.

ABL: _____ 1.723 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 3 m



Tetra Pak Monte Mor

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

ABL: _____ 24.696 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 11 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²



Gerdau Rio de Janeiro

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande-RJ.

ABL: _____ 16.532 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 12 a 13 m

Capacidade do piso: _____ 7 ton./m²



FedEx Guarulhos

Rua Antônio Utrilla, 1062.
Guarulhos - SP

ABL: _____ 18.276 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 10 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²



Condomínio SJC

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

ABL: _____ 69.466 m²

Locado: _____ 79%

Nº de locatários: _____ 9

Pé- direito: _____ 7,5 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/n,
Bairro Industrial Benedito Storani,
Vinhedo - SP

ABL: _____ 132.353 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 10 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton./m²

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
23-Dec-19	HSML11	1	Favorável	Aprovado
		2	Favorável	Aprovado
		3	Favorável	Aprovado
		4	Favorável	Aprovado
27-Dec-19	ITAU RF REFERENCIADO DI CUSTODIA SOBERANDO LP FICFI	1	Favorável	Aprovado
		3	Favorável	Aprovado

CSHG Logística
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 11.728.688/0001-47



Objetivo 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 último 12 meses:

R\$ 1.211.633.639,22

Quantidade de cotas: 11.882.212 cotas

Início das atividades

Junho de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração

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

Administradora

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

Ofertas concluídas

5 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco 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 relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<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.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

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, lucro ou prejuízos advindos de SPEs e outros rendimentos extraordinários outros ativos mobiliários.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

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

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 Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)

período em questão.

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	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 negociada 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	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos.

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. 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. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

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 Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Dezembro 2019 (Data-base: 31/12/2019)