

HGLG11

CSHG Logística FII

Abril 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\$ 166,63	R\$ 157,06	R\$ 5,6 bilhões	470.375	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	7,9 %	3.744,06	12,3%	6,9%/7,0%

1. Comentários do Gestor

No mês de abril de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 42,6 milhões (R\$ 1,26 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 35,9 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\$ 11,7 milhões (R\$ 0,35 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 1,10 por cota, que será pago no dia 15 de maio de 2024.

Conforme falado no relatório gerencial de dezembro de 2023, onde comentamos dos planos e expectativas para o ano seguinte, desde o início de 2024, o time de gestão tem trabalhado ativamente para: (i) reciclar ativos já maduros que fogem do perfil estratégico do Fundo ou que apresentam um ganho de capital relevante; (ii) manter a atuação do Fundo em desenvolvimentos que aumentem o potencial de geração de renda a médio prazo; (iii) melhorar o perfil estratégico do portfólio, buscando imóveis de alta qualidade em praças logísticas importantes; (iv) melhorar o resultado da exploração atual do portfólio, em termos de diminuição de vacância e aumento dos valores de locação e (v) manter caixa para eventuais oportunidades de mercado.

Sobre as diretrizes (ii) e (iii), no mês de abril foi concluída a primeira fase do desenvolvimento BTS CONE MM2 – G03 (galpão destinado a abrigar as operações do Mercado Livre), cuja validade do contrato de locação e seus impactos financeiros serão retratados no próximo relatório. A construção do galpão possibilitará reduzir o valor médio por m² do Fundo de aproximadamente R\$ 3.700,00 para R\$ 3.550,00 e gerará um retorno de aproximadamente 11,1% a.a., valor acima do retorno atual do Fundo.

Em linha com a diretriz (iv), o Fundo fechou o mês com uma vacância física de 6,9%, a qual pode ser explicada primordialmente pela expansão de 28.415 m² da área ocupada pela Shopee (locatária do HGLG Betim). Em um intervalo de 12 meses, o Fundo passou de uma vacância física de 20,5% (iniciada em maio de 2023) para seu menor patamar no período. Além disso, quando entregue todas as fases do desenvolvimento BTS CONE MM2 – G03 mencionado acima, é esperado que a vacância física caia para 6,5%.

Por fim sobre as diretrizes (i) e (iii), o time de gestão está em fase de diligência e/ou assinatura de documentos definitivos para a conclusão de vendas e compras de imóveis, sendo certo que as informações de cada transação serão divulgadas e detalhadas em momento oportuno, através de fatos relevantes, teses de investimento e relatórios gerenciais como é a prática da Administradora.

1.1. Assembleia Extraordinária de Cotista

Em 9 de abril de 2024 convocamos a Assembleia Geral Extraordinária, para deliberar sobre a transferência das atividades de gestão e administração, no contexto da alienação do negócio de administração e gestão da carteira de fundos imobiliários da CSHG ao Pátia.

Todos os documentos relativos ao Fundo, incluindo Edital de Convocação, Proposta da Administradora e materiais de suporte encontram-se disponíveis no site da CSHG, em <https://imobiliario.cshg.com.br>. Adicionalmente, foi criada uma página para consolidação de materiais e documentos sobre o tema, disponíveis para os investidores em www.assembleiashg.com.br.

Se você é cotista, participe das assembleias a partir do dia 12 de abril de 2024, votando eletronicamente por meio da Área do Investidor da B3 e via link de acesso direto recebido pelo e-mail contact@cuoreplatform.com.

2. Comercial

No fechamento do mês de abril tivemos redução nas vacâncias física e financeira, para 6,9 % e 7,0 % respectivamente, resultado do efeito das locações já anunciadas no relatório anterior e que tinham data de início em abril, sendo elas principalmente: (i) a expansão de 28.414,92 m² da área ocupada pela Shopee (locatária do HGLG Betim) e (ii) a 1.806,33m² da área ocupada pela Ebeg (locatária do HGLG Ribeirão Preto).

Abaixo, o resumo de outras movimentações já formalizadas durante o mês e em andamento com potencial concretização no mês de maio de 2024:

2.1. Locações, Expansões e Renovações:

2.1.1. Abril 2024

- Contrato de locação temporária do último módulo disponível no **HGLG Itupeva – G200** em assinatura, porém por conta da necessidade urgente, a Mercedes-Benz já ocupa o espaço desde o final de abril, com isso apesar de não considerarmos na vacância, assim que assinado os números serão atualizados.
- Locação assinada para metade do prédio 21 do **Tech Town** a uma empresa do grupo farmacêutico EMS. A área ocupada é de 1.460 m², com início em maio e prazo de 48 meses. Com esta locação a vacância do Fundo neste ativo se reduz para 34%.

2.1.2. Previstos

- Início de vigência do contrato da primeira fase do Mercado Livre no **CONE G03**, com área de aproximadamente 50 mil metros quadrados. A data está prevista para maio e depende da emissão dos documentos que certificam a conclusão das obras, lembrando que ainda restam outros 23 mil m² da fase 2 a serem entregues nos próximos meses. O impacto caixa da locação será após dois meses do início da vigência dado o período de carência.
- A negociação em andamento para dois módulos (2.800 m²) no **HGLG Ribeirão Preto** com uma indústria química não prosperou por conta de complexidade legal e riscos ao ativo e ocupantes do parque, porém já estamos em contrato para a locação da totalidade da área deixada pela Shopee, com aproximadamente 5.600 m².
- Discussão contratual para a locação de 2 módulos no **HGLG Louveira**, com área de 4.020 m², por um locatário que ocupa um ativo do Fundo.

2.2. Reduções e Devoluções:

2.2.1. Abril 2024

- Não ocorreram devoluções de espaços do Fundo neste período.

2.2.2. Previstos

- Dois locatários do **DCC** informaram que devem devolver espaços no condomínio e, quando efetivadas as devoluções, teremos dois módulos disponíveis para locação no segundo semestre, com aproximadamente 6.100 m² cada.
- Um locatário do **DCR** sinalizou interesse em reduzir o espaço ocupado, com a devolução de dois módulos que somam aproximadamente 12 mil m².

3. Técnico

No mês de abril foram finalizados o ciclo de discussões de investimentos técnicos que foi promovido pelo time em conjunto com as administradoras prediais dos empreendimentos que compõem o portfólio. Esse ciclo se iniciou no final do ano passado com o intuito de mapear as melhorias e necessidades técnicas e comerciais, alinhando os temas com os calendários de assembleias condominiais dos imóveis.

Passada a etapa de definição dessas prioridades, as administradoras prediais estão organizando os cronogramas de execução das intervenções definidas, que englobam desde modernizações de instalações até a criação de espaços ou serviços novos nos condomínios. Conforme esse cronograma evoluir junto com as administradoras prediais, as ações serão reportadas e detalhadas nos relatórios gerenciais.

Com relação aos dois desenvolvimentos que vem sendo realizados no Fundo, sendo eles o **galpão G03** do complexo **CONE Multimodal 02 (MM2)** e o **galpão G300** do **HGLG Itupeva**, ambos encontram-se com um fluxo físico-financeiro bastante satisfatório e sem indícios de atrasos. Os fluxos detalhados estão expostos na seção de "Obras e Desenvolvimentos".

4. Relação com Investidores

4.1. Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

No mês de abril de 2024 foi realizada a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas ('AGO') para aprovação das contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. A ata da AGO está disponível para consulta no site da Administradora (<https://imobiliario.cshg.com.br/>).

4.2. Apresentação Anual

A Apresentação Anual do fundo foi realizada no mês de abril de 2024, e seu conteúdo pode ser acessado diretamente através desse [link](#).

4.3. 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:

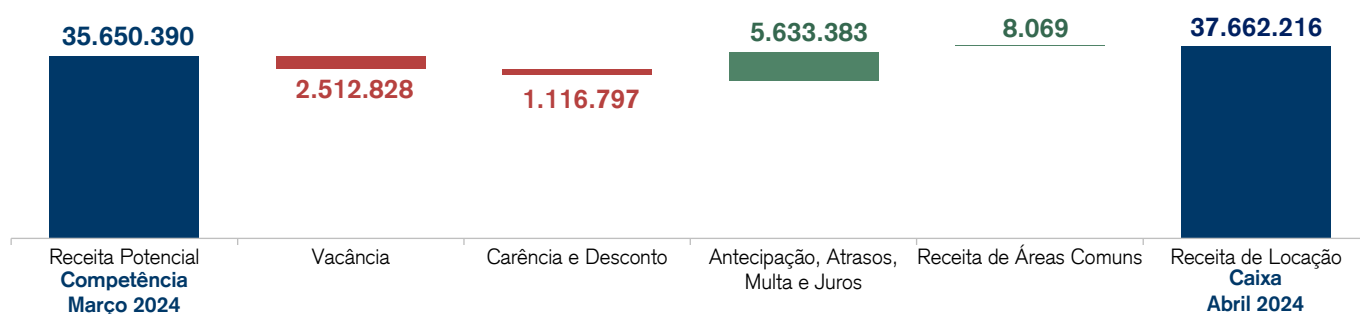
- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú, a partir do dia 29 de fevereiro de 2024;
- Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador 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\$)	Abril de 2024	Março de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	37.662.216	28.520.332	131.803.330	342.849.762
Rendimentos Mobiliário ¹	5.261.456	9.910.626	26.493.738	103.161.528
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	(260.002)	2.562.071	2.338.229	37.182.653
IR sobre Ganho de Capital	(3.735)	(903)	(5.273)	(6.697)
Total de Receitas	42.659.935	40.992.125	160.630.024	483.187.246
Despesas Financeiras	(3.311.508)	(3.317.404)	(13.408.347)	(33.684.950)
Despesas Imobiliárias ¹	(305.985)	(961.306)	(5.016.047)	(12.667.180)
Despesas Operacionais ¹	(3.048.233)	(2.926.469)	(12.525.683)	(37.224.218)
Total de Despesas	(6.665.726)	(7.205.179)	(30.950.077)	(83.576.347)
Resultado¹	35.994.210	33.786.946	129.679.947	399.610.899
Rendimento anunciado	37.166.333	37.166.333	148.665.330	435.515.173
Quantidade de Cotas	33.787.575	33.787.575	-	-

Fontes: CSHG.

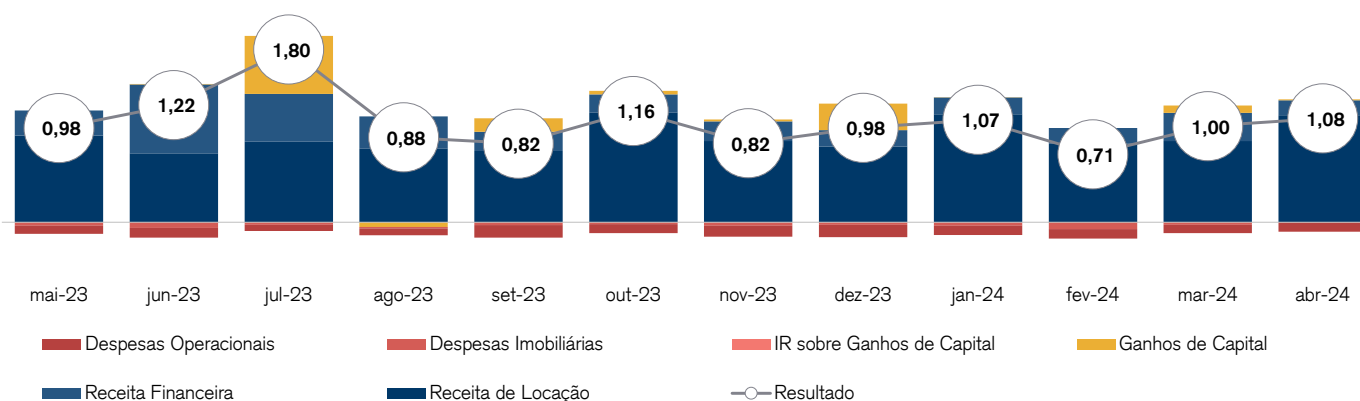
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24
Rendimento distribuído											
1,10	1,50	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
1,54	1,03	1,49	1,27	0,99	1,05	0,77	0,65	0,62	0,23	0,13	0,11

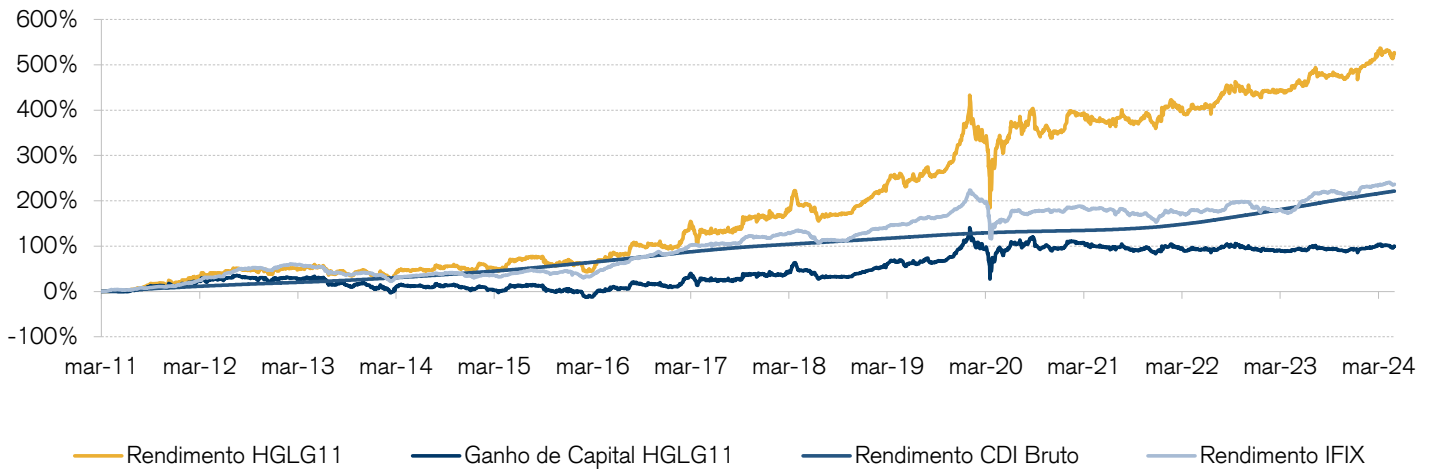


Fontes: CSHG.

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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

Rentabilidade

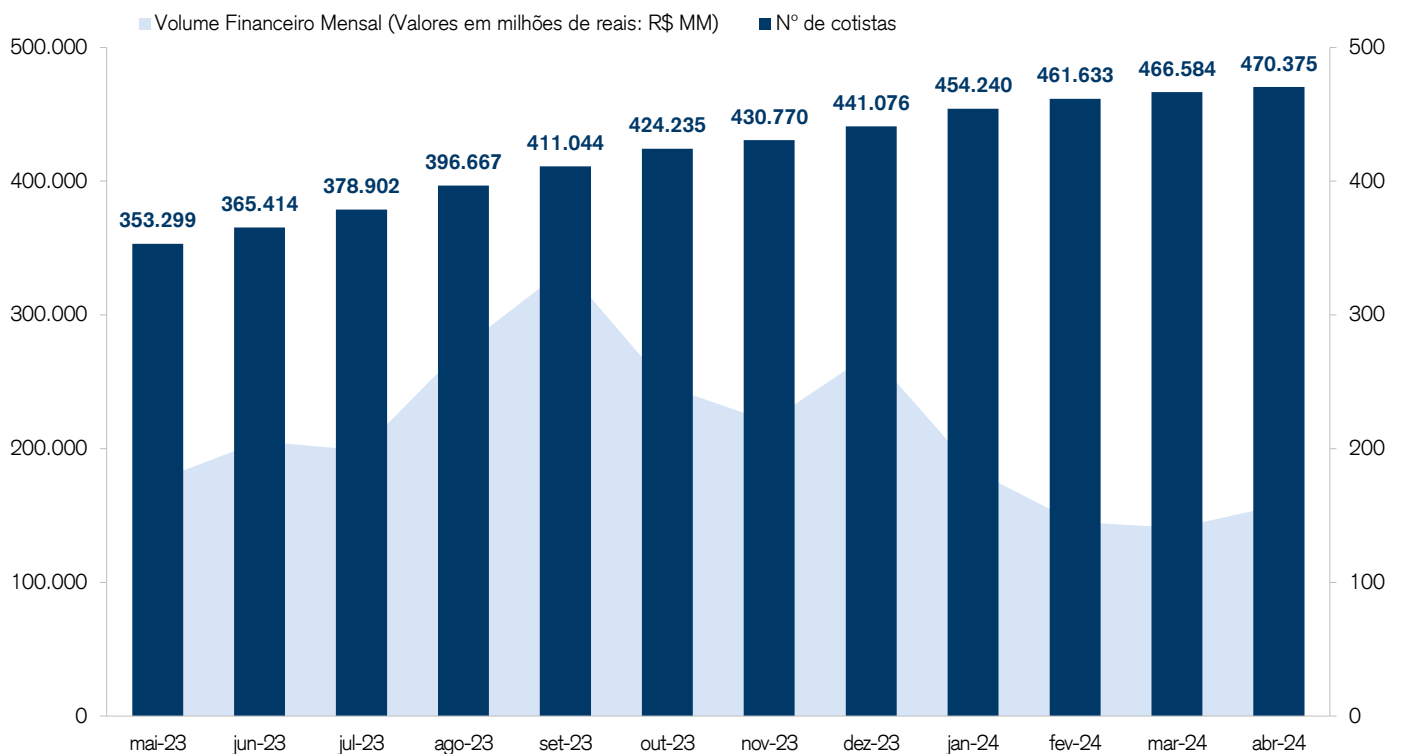
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 ¹	-0,8%	5,6%	12,9%	526,2%
IFIX ¹	-0,8%	2,1%	18,3%	*
CDI Bruto	0,9%	3,6%	12,3%	221,4%



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)	157,7	627,9	2.557,1
Giro¹	2,8%	11,2%	49,8%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fontes: Economatica e CSHG.

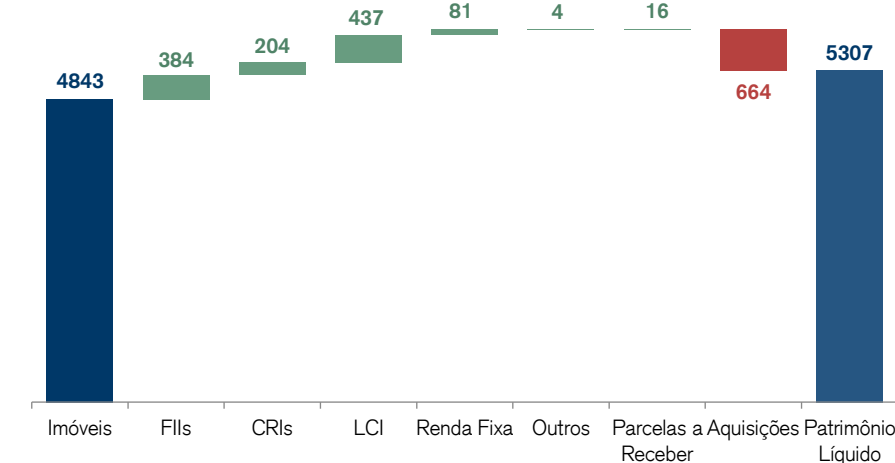
Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

Carteira

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

(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	4843
Flls	384
CRIs	204
LCI	437
Renda Fixa	81
Outros	4
Parcelas a Receber	16
Aquisições	(664)
Patrimônio Líquido	5.307
Quantidade de Cotas (nº)	33.787.575
Cota patrimonial (R\$)	157,06



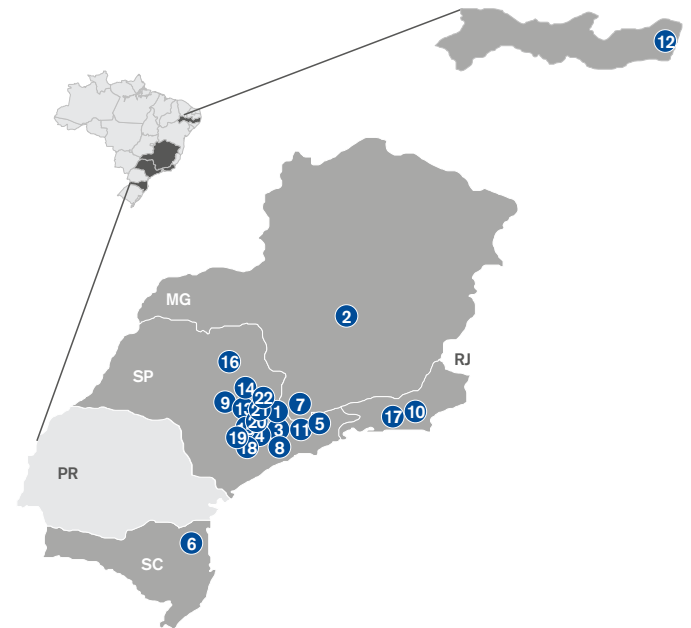
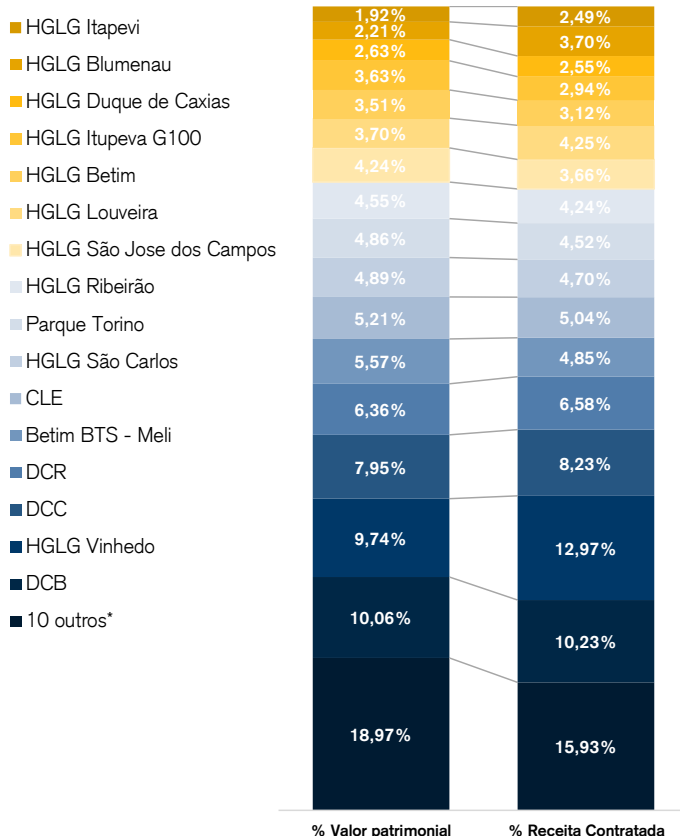
Fonte: CSHG.

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)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(39,0)	(link)
	Aquisições	CRI BTS Meli	(120,8)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(107,6)	(link)
	Aquisições	CRI GTIS	(384,3)	(link)
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	(2,9)	(link)
	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,2)	(link)
	Aquisições	Parcela a receber	15,9	(link)
	Aquisições	Venda HGLG Cumbica	15,9	(link)

Fonte: CSHG.

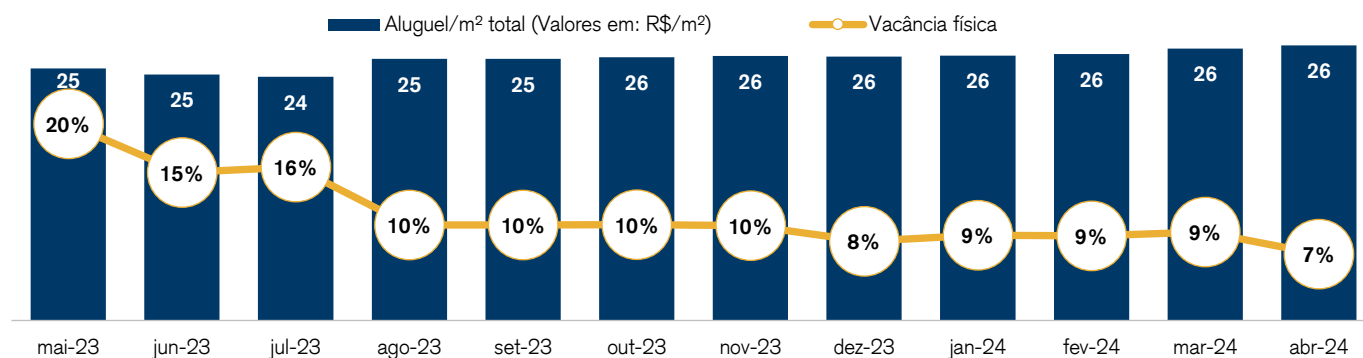
Ativos Imobiliários



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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

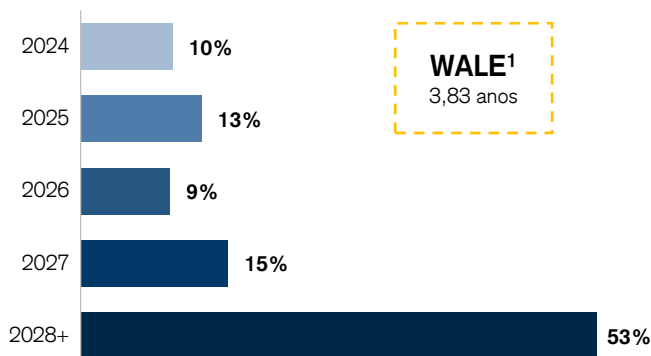
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos

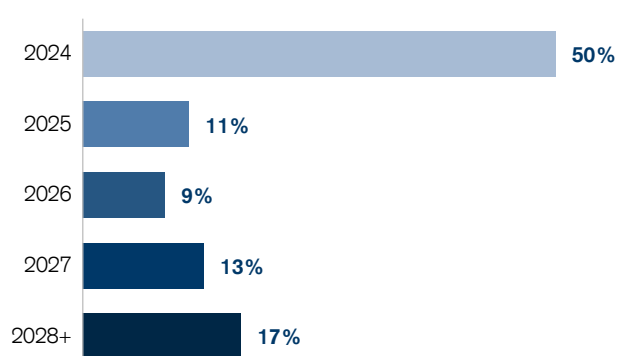
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

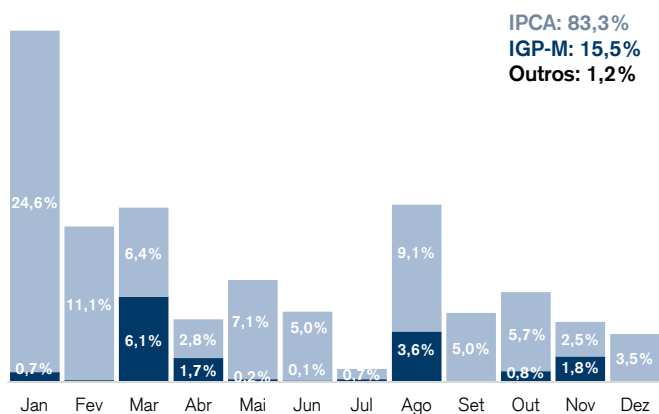
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



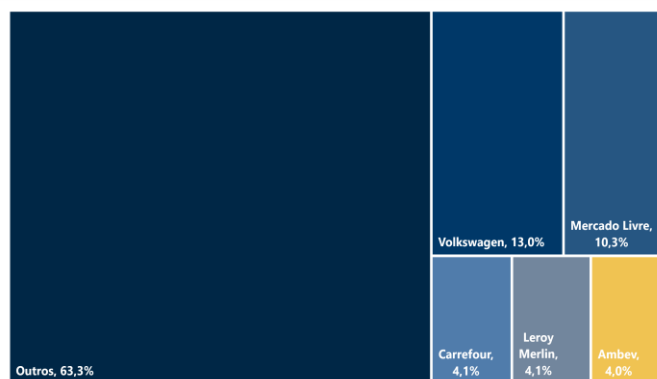
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



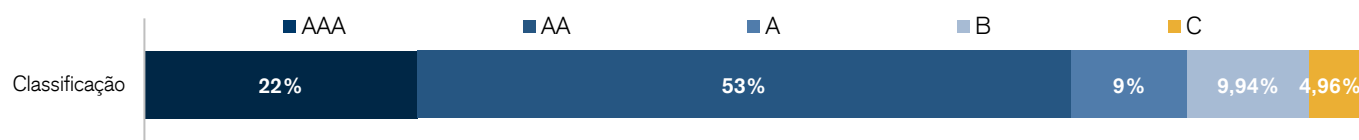
Fonte: CSHG. Total de 95 inquilinos.

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)



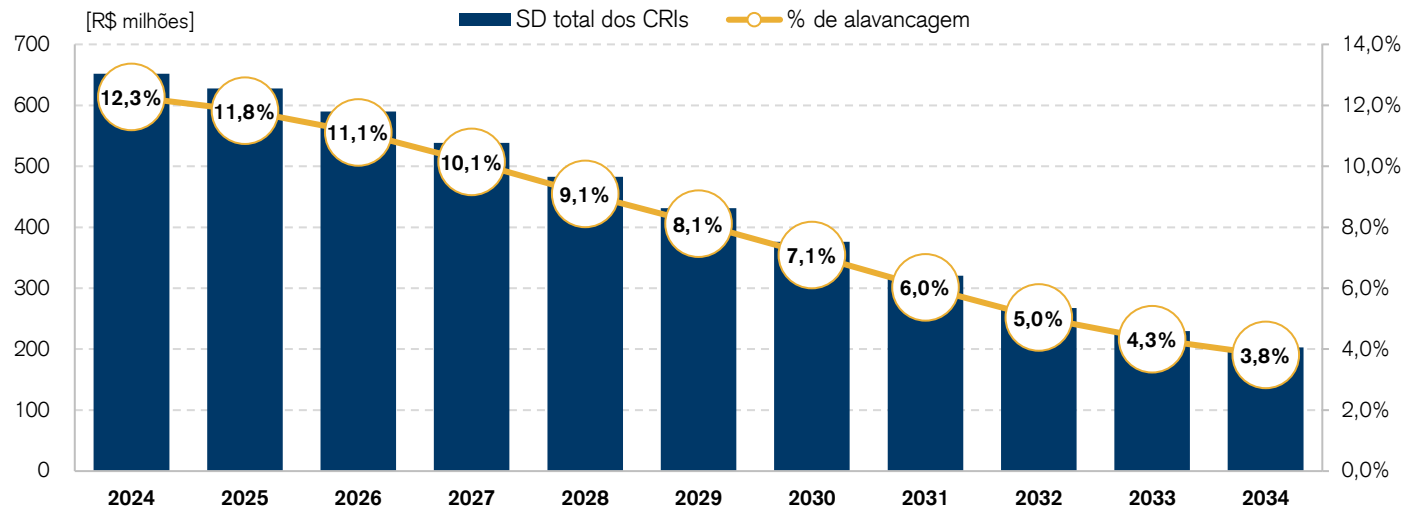
Fonte: CSHG.

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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

Alavancagem

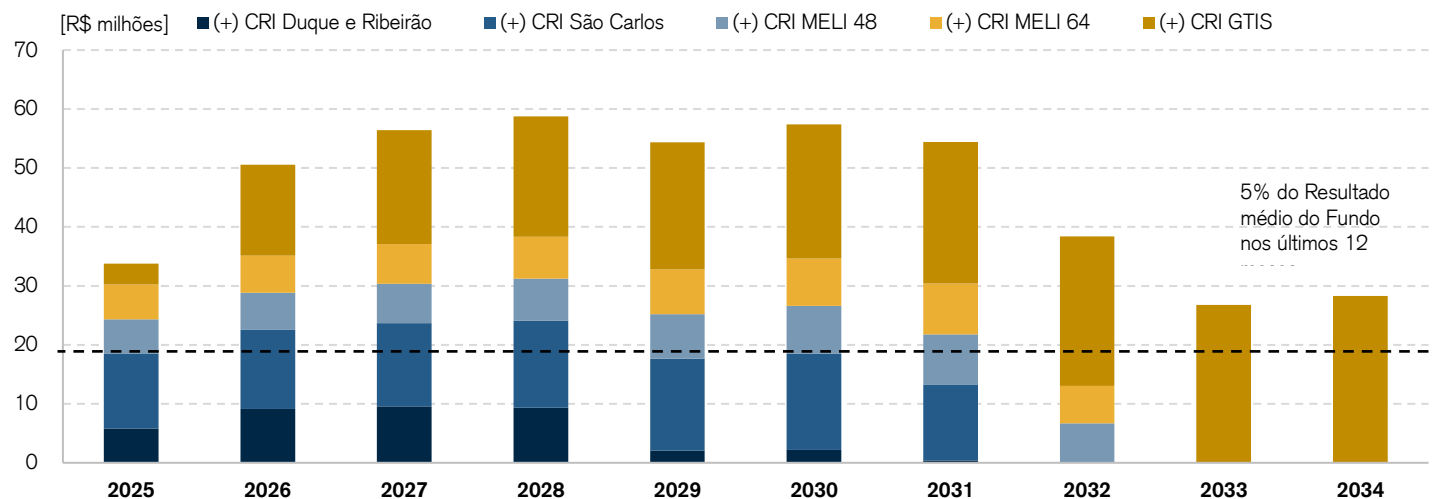
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período 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\$ 39,0 milhões	IPCA	5,00%	jul-21	8,7 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 107,6 milhões	IPCA	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI Meli 48	22I0150943	R\$ 60,5 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI Meli 64	22I0150269	R\$ 60,3 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	-
CRI GTIS	21J0043571	R\$ 384,3 milhões	IPCA	5,93%	out-21	18,5 anos	48 meses

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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

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 monousuário 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

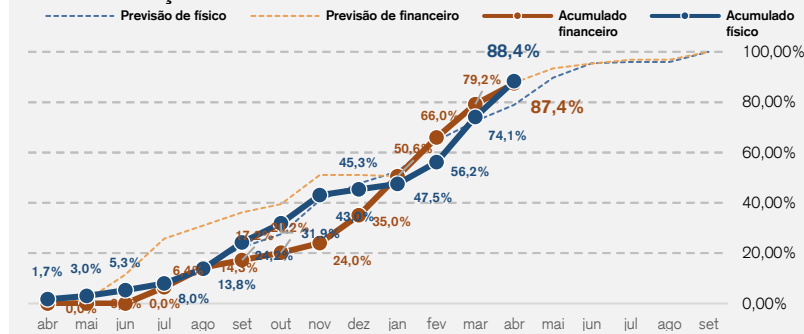
• CONE MM2 – Desenvolvimento do galpão G03

Ao longo do mês de abril a obra alcançou o patamar de avanço físico de 88,4%, sendo que o mês foi marcado especialmente pela finalização da etapa que seria a primeira fase da construção. Com o ritmo de obra que foi observado, a mesma será entregue antecipadamente ao previsto contratualmente – sendo que uma das possibilidades que está em estudo pela construtora é a entrega da segunda e última etapa ainda no mês de maio. Enquanto isso, o desembolso financeiro ficou em 87,4%, alcançando o patamar previsto contratualmente.

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%	8.7%	17.9%	14.3%	5.5%	2.1%	0.0%	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%	56.2%	74.1%	88.4%	93.9%	96.0%	96.0%	96.0%	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%		
		realizado													previsto						

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

• HGLG Itupeva Fase 2 – G300 e G400

O avanço acumulado do galpão G300 alcançou o patamar de 6,10%. O ritmo mais lento no início de obras está coerente ao esperado pela gerenciadora da obra e pela previsão contratual, sendo que a previsão é que a partir de maio esse fluxo passe a acelerar. Destaca-se no mês o início da execução das estruturas da cobertura possibilitado pelo bom avanço na execução dos pilares. O avanço financeiro acumulado ficou em 11,32%.

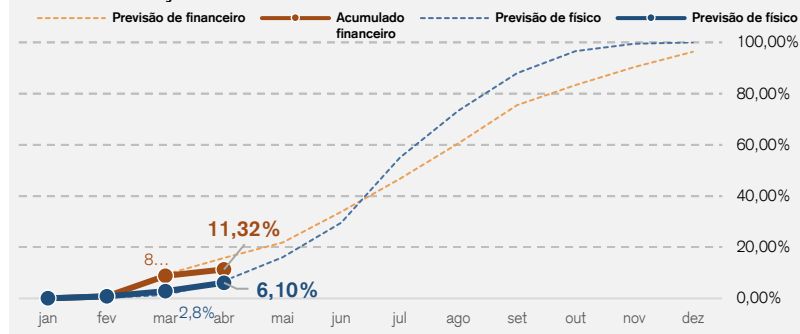
Acompanhamento dos serviços

	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	1.01	10.73	3.28	8.39	18.68	20.94	19.64	17.04	10.52	9.22	7.92	132.77
	Avanço físico mensal	0.0%	0.8%	2.1%	3.26%	9.3%	13.4%	25.4%	18.4%	14.6%	8.1%	1.8%	0.6%	100.0%
	Acumulado físico	0.0%	0.8%	2.8%	6.10%	15.4%	28.8%	54.2%	72.6%	87.1%	95.3%	97.1%	97.7%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.8%	8.1%	2.47%	6.3%	14.1%	15.8%	14.8%	12.8%	7.9%	6.9%	6.0%	100.0%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.8%	8.8%	11.32%	17.6%	31.7%	47.5%	62.3%	75.1%	83.0%	90.0%	95.9%	
SPE	Fluxo da SPE (R\$ em milhões)	0.02	1.20	10.83	3.50	9.36	20.84	23.20	22.68	19.91	12.60	11.10	8.62	149.77
	Aporte do FII na SPE (R\$ em milhões)	0.00	11.00	2.00	5.00	8.50	20.00	23.00	23.00	20.00	13.50	10.00	9.00	151.00
		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

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 – Abril 2024 (Database: 30/04/2024).

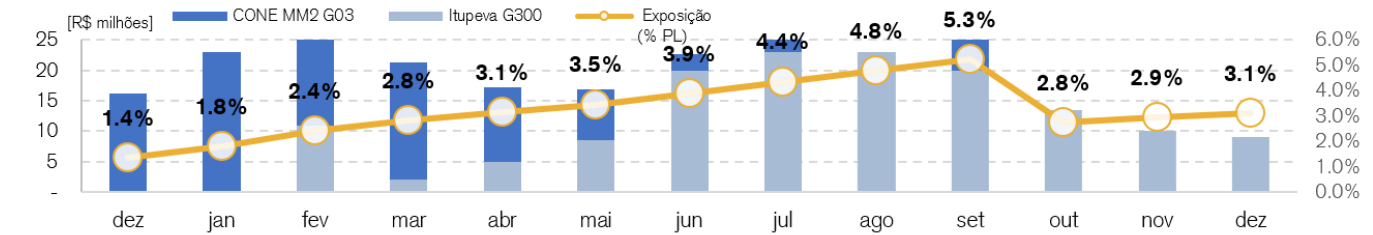
Curva de avanço físico-financeiro



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	39.50	48.00	68.00	91.00	114.00	134.00	147.50	157.50	166.50	39.50
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	128.77
Exposição (% PL)	1.4%	1.8%	2.4%	2.8%	3.1%	3.5%	3.9%	4.4%	4.8%	5.3%	2.8%	2.9%	3.1%	3.1%
*(R\$ em milhões)	realizado					previsto								

Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
<u>HGLG Betim</u>	MG	Betim	62,587	100%	15%	AAA
Betim BTS - Meli	MG	Betim	95,730	100%	0.0%	AAA
<u>HGLG Rio Claro</u>	SP	Rio Claro	11,492	100%	0.0%	C
<u>HGLG São Carlos</u>	SP	São Carlos	79,642	100%	0.0%	AAA
<u>HGLG Blumenau</u>	SC	Blumenau	65,825	100%	0.0%	C
<u>CONE G06</u>	PE	Cabo de Santo Agostinho	15,732	73%	0.0%	AA
<u>HGLG Extrema</u>	MG	Extrema	34,101	100%	0.0%	AA e A
<u>HGLG Campo Grande</u>	RJ	Campo Grande	16,532	100%	0.0%	B
<u>HGLG Louveira</u>	SP	Louveira	55,202	90%	16%	AA
<u>HGLG Itupeva G100</u>	SP	Itupeva	58,828	100%	32%	AA
<u>HGLG Itupeva G200</u>	SP	Itupeva	89,976	100%	17%	AAA
<u>Master Labs</u>	SP	São Paulo	14,337	100%	23%	B
<u>HGLG Ribeirão</u>	SP	Ribeirão Preto	59,875	100%	9%	AA
<u>TechTown</u>	SP	Hortolândia	7,885	100%	45%	C
<u>Parque Torino</u>	MG	Betim	66,040	48%	1%	AAA
<u>HGLG Vinhedo</u>	SP	Vinhedo	132,353	100%	0.0%	AA
<u>HGLG São Jose dos Campos</u>	SP	São José dos Campos	69,466	100%	31%	B
<u>HGLG Duque de Caxias</u>	RJ	Duque de Caxias	48,042	100%	11%	A
<u>HGLG Monte Mor</u>	SP	Monte Mor	24,696	100%	0.0%	AA
<u>CLE</u>	SP	Embu	66,521	100%	4%	A
<u>DCB</u>	SP	Barueri	90,484	100%	0.0%	AA
<u>DCC</u>	SP	Cajamar	102,708	100%	0.0%	AA
<u>DCR</u>	SP	Embu	77,587	100%	0.0%	AA
<u>HGLG Itapevi</u>	SP	Itapevi	34,286	100%	0.0%	B

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
22-Apr-24	BRC011	(i) Aprovacao de DFs	(i) Aprovar	(i) Aprovada
26-Apr-24	HLOG11	(i) Aprovacao de DFs	(i) Aprovar	(i) Aprovada
30-Apr-24	FIIB11	(i) Aprovacao de DFs	(i) Aprovar	(i) Aprovada
30-Apr-24	TRBL11	(i) Aprovacao de DFs (ii) Contratacao formador de mercado	i) Aprovar ii) Aprovar	i) Aprovada 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\$ 4.869.477.769,40

mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
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	5.324,7	5.306,8

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

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 m² 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.

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.