

HGLG11

# CSHG Logística FII

## Maio 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\$ 163,40	R\$ 158,23	R\$ 5,5 bilhões	472.316	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>	8,1 %	3.545,39	12,0%	6,5%/6,4%

## 1. Comentários do Gestor

No mês de maio de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 55,1 milhões (R\$ 1,63 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 44,1 milhões (R\$ 1,31 por cota). Neste mês, houve o impacto extraordinário decorrente da venda parcial do **HGLG Duque de Caxias**: a primeira parcela gerou um lucro de R\$ 10,3 milhões (R\$ 0,31 por cota) sendo que, além da parcela já recebida pelo Fundo no mês de maio, restam ainda duas parcelas a pagar em 12 meses e 18 meses, conforme detalhado na seção **“Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber”** deste relatório.

Ainda em relação ao resultado, este mês tivemos um impacto na linha de despesa financeira do Fundo devido à venda parcial do **HGLG Duque de Caxias**. Houve o resgate antecipado facultativo parcial do CRI vinculado ao imóvel quando da sua aquisição no valor aproximado de R\$ 10,8 milhões. O pré-pagamento da operação impactou a linha de despesa financeira devido à multa de pré-pagamento e reconhecimento de despesa de inflação acruada remanescente do papel, no valor aproximado de R\$ 2,1 milhões.

Conforme informado no relatório gerencial do mês anterior, a conclusão da primeira fase do desenvolvimento **BTS CONE MM2 – G03**, inteiramente locado para o Mercado Livre, está impactando os indicadores do Fundo este mês. A área bruta locável da fase 1 é de 49.232,78 m<sup>2</sup> e o valor da locação terá um impacto mensal no resultado do Fundo de aproximadamente R\$ 0,04/cota após o término do prazo de carência em julho, caixa em agosto.

Por último, para o fechamento do semestre, estamos preparando nossas previsões para os próximos semestres de forma a deixar claro para os cotistas uma previsão de rendimentos do Fundo.

### 1.1. Conclusão Compra Syslog Galeão e Venda HGLG Duque de Caxias

Conforme Fato Relevante ([link](#)) divulgado em 31 de maio de 2024, o Fundo concluiu duas transações imobiliárias com o fundo imobiliário XPLG, detalhadas abaixo:

- (i) Compra de 49% do Syslog Galeão: o HGLG como comprador adquiriu 49% do empreendimento Syslog Galeão, localizado na Avenida OL-1 n° 75, Rio de Janeiro. O preço a ser pago pelo HGLG totaliza o valor de R\$ 88,2 milhões (aprox. R\$ 3.160/m<sup>2</sup>). O imóvel possui uma vacância de 7% e aluguel nominal médio de R\$ 18,43/m<sup>2</sup>. A sua negociação se deu a um *Cap Rate* de 7,00% a.a.;
- (ii) Venda de 49% do HGLG Duque de Caxias: o HGLG como vendedor vendeu 49% do empreendimento HGLG Duque de Caxias, localizado na Avenida OL-1 e SN1 do loteamento International Business Park, Rio de Janeiro. O preço a ser pago pelo XPLG totaliza o valor de R\$ 79,7 milhões (aprox. R\$ 3.386/m<sup>2</sup>). A venda gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 20,7 milhões (R\$ 0,61/cota). A taxa interna de retorno anualizada da venda é de aproximadamente 15,6%.

A transação em conjunto com o XPLG envolve, além da compra e venda das frações ideais dos imóveis, uma parceria comercial e técnica entre o Fundo e o XPLG no âmbito da gestão de ambos os empreendimentos. O objetivo é aumentar o potencial de exploração de ambos os imóveis a partir de uma parceria entre os fundos, dada a dinâmica comercial de locação desafiadora na região.

Para demonstrar a estratégia e visão sobre o investimento, o time de gestão preparou e publicou a Tese de Investimento ([link](#)).

## 2. Comercial

No fechamento do mês de maio tivemos redução nas vacâncias física e financeira para 6,45% e 6,5%, respectivamente, com duas locações firmadas: (i) 1.460 m<sup>2</sup> locados à EMS no **Tech Town** e (ii) expansão de 828 m<sup>2</sup> da área do **HGLG Duque de Caxias** pela Prime Logística, que passou a ocupar 3.267 m<sup>2</sup>. Além destas locações, o portfólio também foi impactado pela

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 – Maio 2025 (Database: 31/05/2024).

operação de venda e compra envolvendo o **HGLG Duque de Caxias** e o **Syslog Galeão** e adição de 49.232,78 m<sup>2</sup> na ABL total do Fundo decorrente da conclusão da primeira fase do **CONE 03** entregue e alugado pelo Mercado Livre.

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

## 2.1. Locações, Expansões e Renovações:

### 2.1.1. Junho 2024

- Contrato de locação temporária do último módulo disponível no **HGLG Itupeva – G200** em assinatura pela Mercedes-Benz. Por conta da necessidade urgente, a empresa já ocupa o espaço desde o final de abril, porém ainda não foi contabilizado no cálculo da vacância pois os documentos ainda não foram assinados. Assim que forem concluídos, os números serão atualizados.
- Contrato de locação em discussão para locação de 5.600 m<sup>2</sup> do **HGLG Ribeirão Preto**. Com esta locação, a vacância do parque vai a zero novamente.
- Duas locações em fase de contrato no **HGLG Louveira** que, quando assinadas, levarão a vacância do ativo a zero.
- Locação de um módulo de 2.500 m<sup>2</sup> no **HGLG Duque de Caxias**, restando apenas um último módulo de 2.000 m<sup>2</sup> a ser alugado.
- Pequena locação de 423 m<sup>2</sup> no **HGLG São José dos Campos** para uma empresa de óculos.

### 2.1.2. Previstos

- Nos próximos meses teremos a entrega da segunda fase do Mercado Livre no **CONE G03**, com área de aproximadamente 23 mil m<sup>2</sup>. Com a conclusão da fase 2, teremos o ativo inteiro completamente entregue e gerando renda após os 2 meses de carência.
- Locação de metade de um dos prédios do **Tech Town** está avançando e devemos iniciar discussões contratuais nos próximos dias.

## 2.2. Reduções e Devoluções:

### 2.2.1. Maio 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 m<sup>2</sup> cada.
- Um locatário do **DCR** sinalizou interesse em reduzir o espaço ocupado, com a devolução de dois módulos que somam aproximadamente 12 mil m<sup>2</sup>.
- Um locatário do **HGLG SJC** sinalizou interesse em renovar o contrato com redução de área, de aproximadamente 1.600 m<sup>2</sup> para 820 m<sup>2</sup>.

## 3. Técnico

Ao longo do mês de maio, o time seguiu monitorando os assuntos técnicos dos ativos, com foco nas demandas comerciais e nas entradas e saídas de locatários. No **HGLG Betim** está sendo realizada a troca das niveladoras das docas para um equipamento mais moderno, sendo esta uma melhoria para a operação logística do imóvel. Em **Monte Mor**, está prevista para o final do mês que vem a conclusão das obras de melhoria da rede de drenagem e abastecimento do galpão – a demanda surgiu no final do ano passado diante a necessidade estrutural de intervenção para evitar rompimentos e facilitar a manutenção local.

Com relação aos dois desenvolvimentos que vem sendo realizados no fundo, o **galpão G03** do complexo **CONE Multimodal 02 (MM2)** e o **galpão G300** do **HGLG Itupeva**, ambos se encontram 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

Em 24 de maio de 2024 encerrou-se o período de votação a respeito da Consulta Formal a qual deliberou sobre a contratação do Pátria Investimentos e do Banco Genial como novo gestor e novo administrador, respectivamente, do Fundo, resultando na aprovação da matéria pela maioria dos Cotistas.

O termo de apuração e ata da assembleia estão disponíveis para consulta nesse [link](#).

A data de transferência do Fundo, bem como outras informações e detalhes acerca da transferência do processo de transferência, serão divulgadas aos cotistas, oportunamente, por meio de Fatos Relevantes e/ou Comunicados ao Mercado.

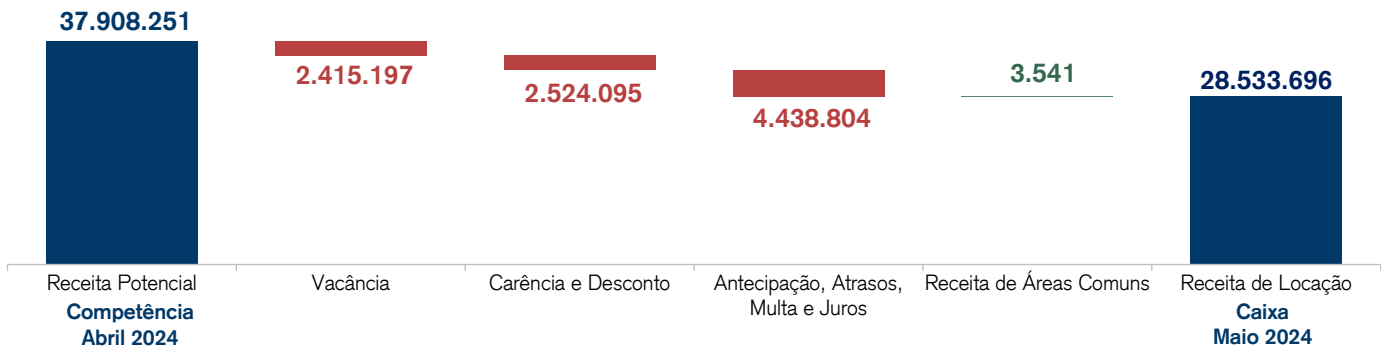
Cadastre-se [aqui](#) para continuar recebendo informações deste Fundo.

## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2024	Abril de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	28.533.696	37.662.216	160.337.026	350.232.951
Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>	15.787.366	5.261.456	42.281.104	112.856.078
Outras Receitas e Correção Monetária <sup>1</sup>	10.821.967	(260.002)	13.160.196	48.004.621
IR sobre Ganho de Capital	(188)	(3.735)	(5.461)	(6.885)
<b>Total de Receitas</b>	<b>55.142.841</b>	<b>42.659.935</b>	<b>215.772.865</b>	<b>511.086.765</b>
Despesas Financeiras	(5.292.098)	(3.311.508)	(18.700.445)	(37.613.883)
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(1.895.748)	(305.985)	(6.911.795)	(13.671.678)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(3.851.008)	(3.048.233)	(16.376.691)	(39.085.197)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(11.038.854)</b>	<b>(6.665.726)</b>	<b>(41.988.931)</b>	<b>(90.370.758)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>44.103.987</b>	<b>35.994.210</b>	<b>173.783.934</b>	<b>420.716.007</b>
Rendimento anunciado	37.166.333	37.166.333	185.831.663	446.879.163
Quantidade de Cotas	33.787.575	33.787.575	-	-

Fontes: CSHG.

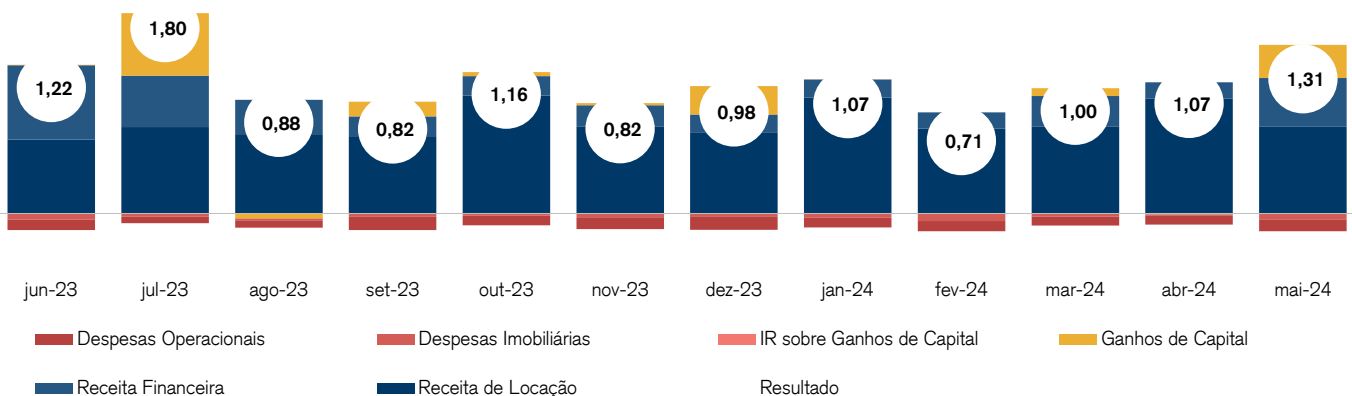
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
<b>Rendimento distribuído</b>											
1,50	1,10	1,10	1,10	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>											
1,03	1,49	1,27	0,99	1,05	0,77	0,65	0,62	0,23	0,13	0,09	0,30

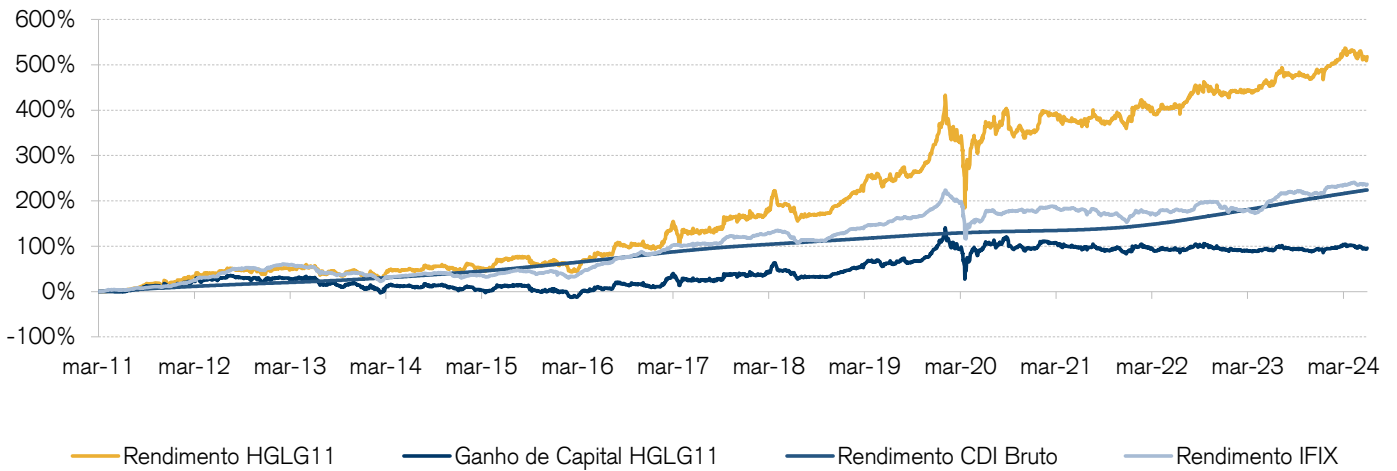


Fontes: CSHG.

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 – Maio 2025 (Database: 31/05/2024).

## Rentabilidade

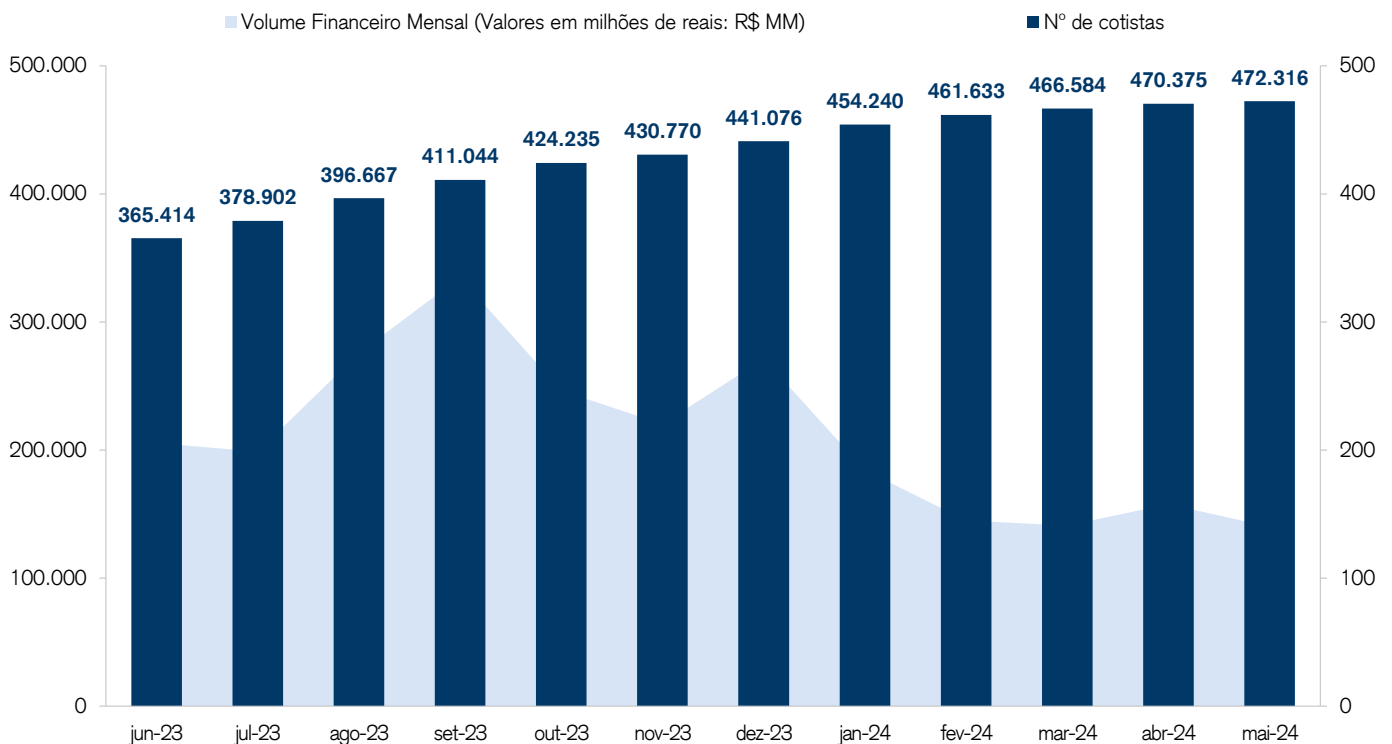
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 <sup>1</sup>	-1,3%	4,3%	11,6%	518,1%
IFIX <sup>1</sup>	0,0%	2,1%	12,2%	*
CDI Bruto	0,8%	4,4%	12,0%	224,1%



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)	140,0	767,9	2.520,8
<b>Giro<sup>1</sup></b>	2,5%	13,8%	47,6%
<b>Presença em pregões<sup>1</sup></b>	100%	100%	100%



Fontes: Economatica e CSHG.

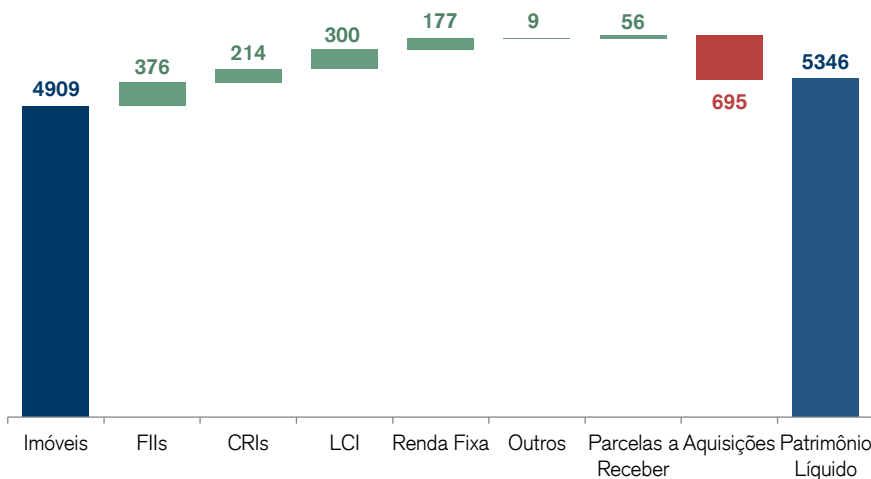
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2025 (Database: 31/05/2024).

## Carteira

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

(Valores: R\$ milhões)

<b>Imóveis</b>	<b>4909</b>
FIs	376
CRIs	214
LCI	300
Renda Fixa	177
Outros	9
Parcelas a Receber	56
Aquisições	(695)
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>5.346</b>
Quantidade de Cotas (n°)	33.787.575
<b>Cota patrimonial (R\$)</b>	<b>158,23</b>



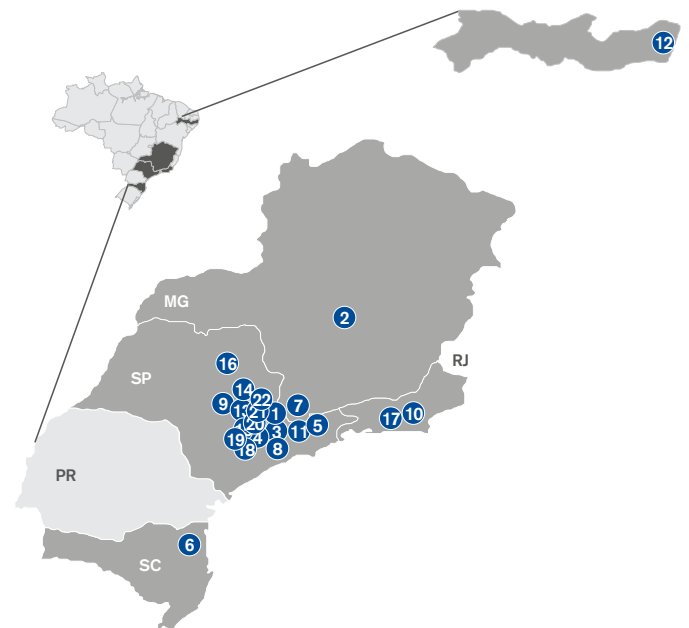
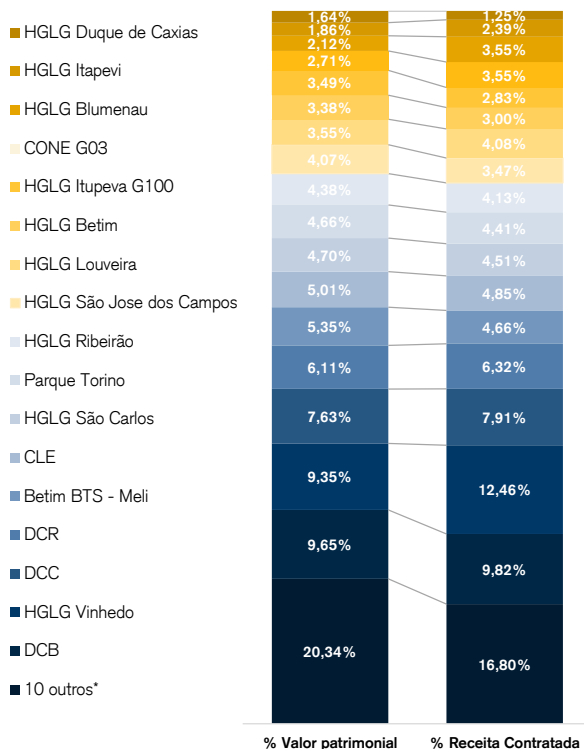
Fonte: CSHG.

### Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
<b>Até 6 meses</b>	Aquisições	ITBI HGLG Ribeirão Preto e Duque de Caxias	(4,2)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto	(27,7)	<a href="#">(link)</a>
<b>Maior que 12 meses</b>	Aquisições	CRI BTS Meli	(120,4)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(106,6)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	CRI GTIS	(385,3)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	(1,6)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,2)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	49% Syslog – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 12 meses)	(22,0)	<a href="#">(link)</a>
	Aquisições	49% Syslog – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 18 meses)	(22,0)	<a href="#">(link)</a>
	Parcela a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 12 meses)	19,9	<a href="#">(link)</a>
	Parcela a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 18 meses)	19,9	<a href="#">(link)</a>
	Parcela a receber	Venda HGLG Cumbica	16,0	<a href="#">(link)</a>

Fonte: CSHG.

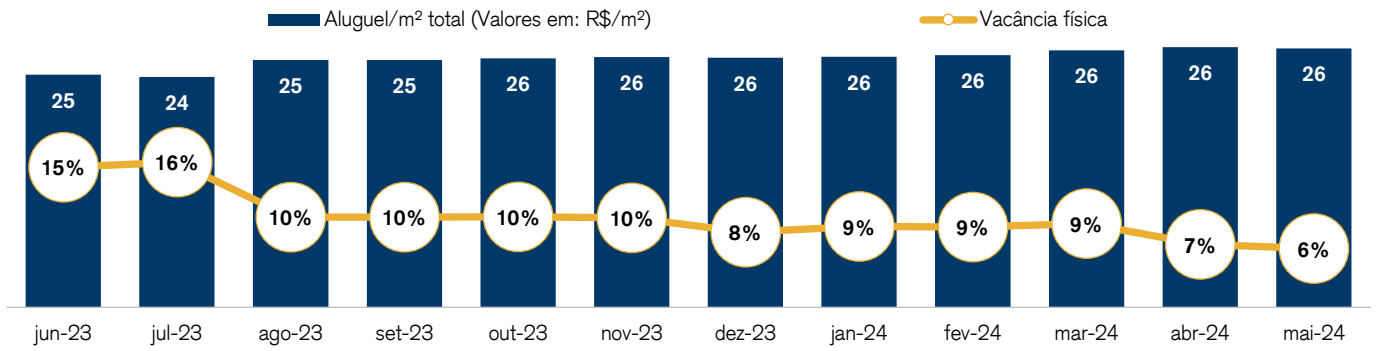
### Ativos Imobiliários



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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2025 (Database: 31/05/2024).

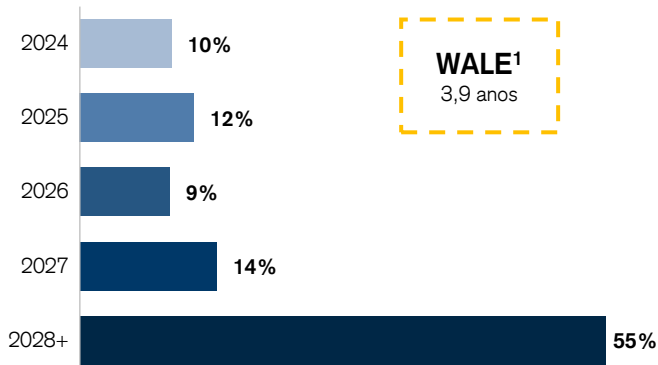
## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>



Fontes: CSHG.

## Vencimento dos contratos

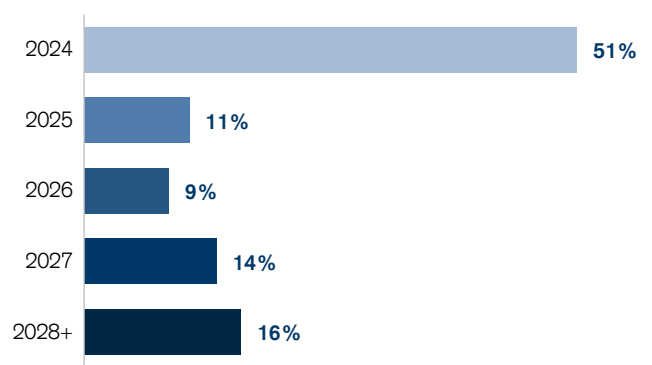
(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

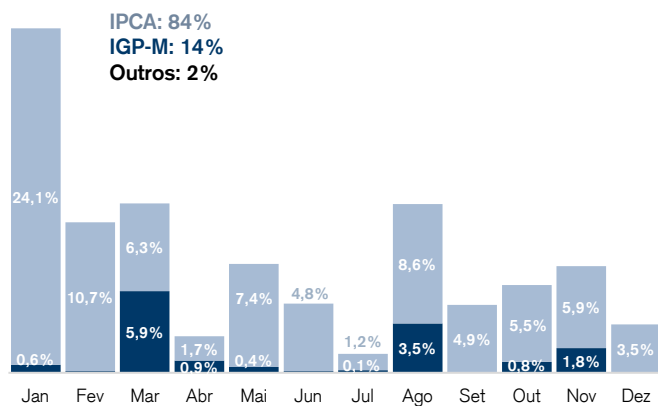
## Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



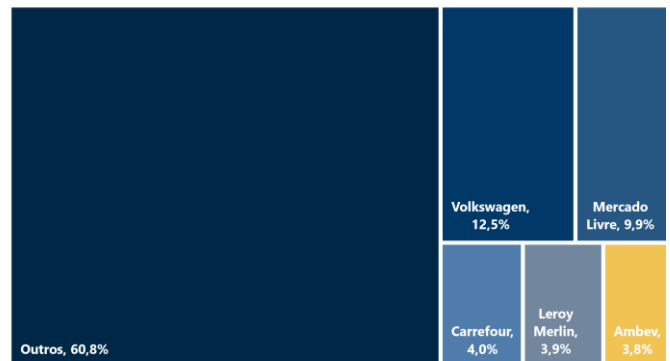
Fonte: CSHG.

## Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

## Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG. Total de 116 inquilinos.

## Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

## Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

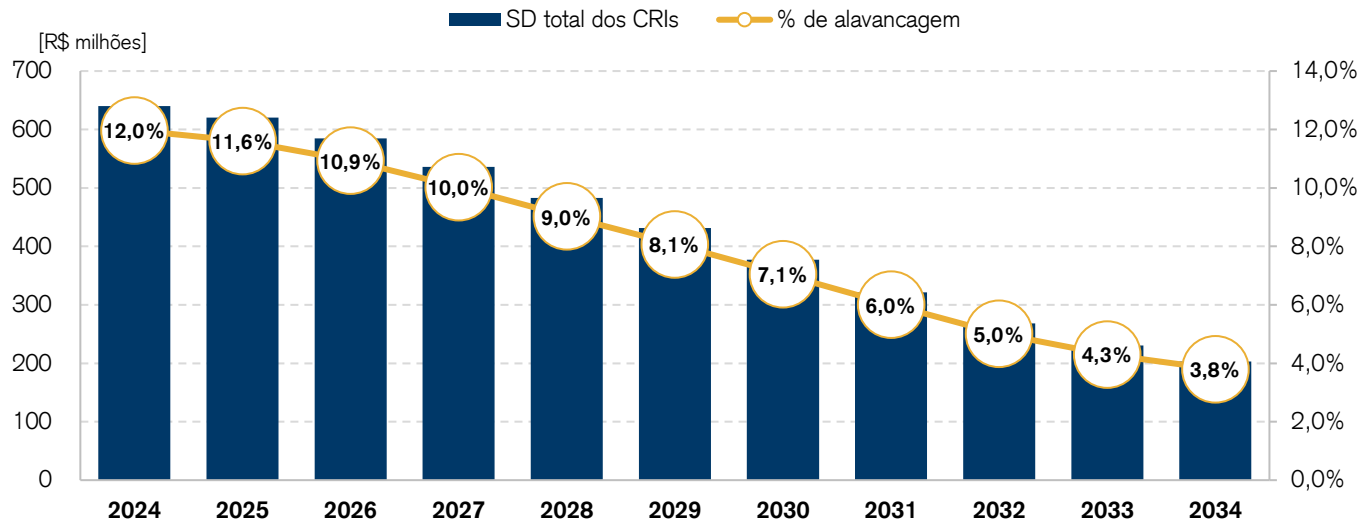
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2025 (Database: 31/05/2024).



## Alavancagem

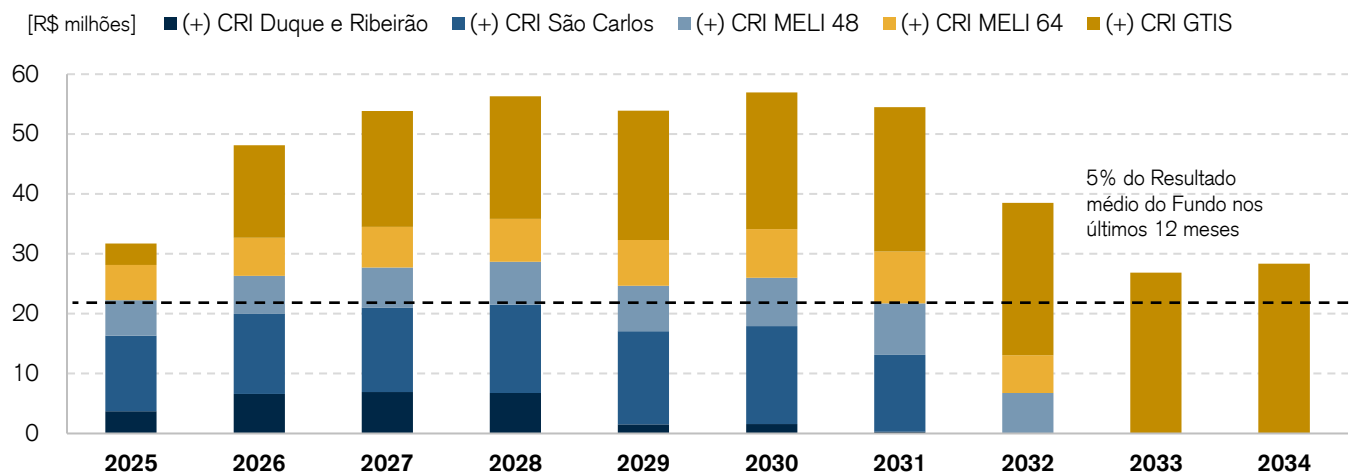
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período 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
<b>CRI Duque e Ribeirão</b>	<b>21G0048448</b>	R\$ 27,7 milhões	IPCA	5,00%	jul-21	8,7 anos	-
<b>CRI São Carlos</b>	<b>21I0682823</b>	R\$ 106,6 milhões	IPCA	5,25%	set-21	10 anos	-
<b>CRI Meli 48</b>	<b>22I0150943</b>	R\$ 60,3 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\$ 385,3 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. <sup>1</sup>Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Maio 2025 (Database: 31/05/2024).

## Principais Eventos

31/05/2024 ([link](#))

### Aquisição e Venda – Ativos em Duque de Caxias /RJ

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".

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").

## Obras e Desenvolvimentos

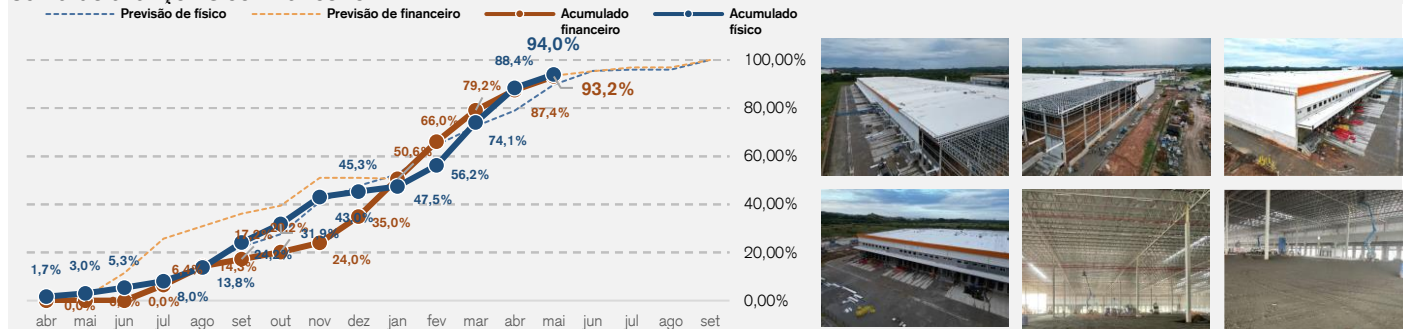
### • CONE MM2 – Desenvolvimento do galpão G03

Em maio, o avanço físico de desenvolvimento do galpão G03 chegou em 94%. Das principais frentes da obra, ainda há um trecho final da cobertura pendente de execução – que deverá ser finalizado ao longo do próximo mês – enquanto as etapas de pintura e de revestimentos são as frentes mais demandantes nesse momento da obra. O avanço financeiro da obra ficou em 93,4% e o cronograma atual aponta para uma possibilidade grande de antecipação da entrega para o final do mês de junho.

#### 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%	5.6%	2.1%	-0.1%	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%	94.0%	96.1%	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

No mês de maio, a obra alcançou o patamar de avanço físico de 13,85% e o avanço financeiro ficou em 16,61%. O principal avanço nesse período foi a estrutura de pilares e vigas do galpão, possibilitando o início da instalação da cobertura e dos painéis pré-moldados do fechamento lateral. Outra frente significativa nesse estágio do desenvolvimento é a instalação da rede completa de drenagem.

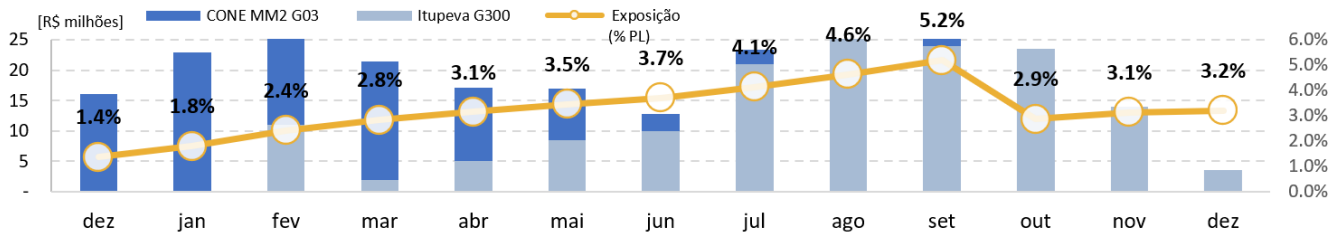
#### Acompanhamento dos serviços

#### 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	
<b>Total investido Itupeva Fase II*</b>	21.50	21.50	32.50	34.50	39.50	<b>48.00</b>	58.00	79.00	106.00	130.00	153.50	167.50	171.00	<b>48.00</b>
<b>CONE MM2 G03*</b>	51.55	74.50	97.21	116.58	128.77	<b>137.21</b>	139.96	142.28	142.28	147.29	0.00	0.00	0.00	<b>137.21</b>
<b>Exposição (% PL)</b>	1.4%	1.8%	2.4%	2.8%	3.1%	<b>3.5%</b>	3.7%	4.1%	4.6%	5.2%	2.9%	3.1%	3.2%	<b>3.5%</b>
*(R\$ em milhões)	<b>realizado</b>					<b>previsto</b>								

## Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
<b>HGLG Betim</b>	MG	Betim	62,587	100%	15%	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 Blumenau</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%	9%	AA
<b>TechTown</b>	SP	Hortolândia	7,885	100%	26%	C
<b>Parque Torino</b>	MG	Betim	66,040	48%	1%	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	24,502	51%	9%	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>Syslog</b>	SP	Rio de Janeiro	57,034	49%	7.0%	A
<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
01-Mai-24	XPLG11	(i) Aprovação de DFs	(i) Aprovar	(i) Aprovada
01-Mai-24	PATL11	(i) Aprovação de DFs	(i) Aprovar	(i) Aprovada
01-Mai-24	SPVJ11	(i) Aprovação de DFs	(i) Aprovar	(i) Aprovada
02-Mai-24	SPVJ11	(i) Destituição consultor (ii) Contratação patagônia (iii) Ajuste taxas regulamento (iv) Alteração regulamento	(i) Abstenção por conflito (ii) Abstenção por conflito (iii) Abstenção por conflito (iv) Abstenção por conflito	(i) Aprovado (ii) Aprovado (iii) Aprovado (iv) Aprovado
02-Mai-24	VRTA11	(i) Aprovação de DFs	(i) Aprovar	(i) Aprovada

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 – Maio 2025 (Database: 31/05/2024).

02-Mai-24	LGCP11	(i) Aprovação de DFs	(i) Aprovar	(i) Aprovada
27-Mai-24	BRCO11	(i) Aprovação de ativos conflitados (ii) Ajustes de regulamento	(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\$ 5.020.390.474,34

jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24
<b>Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)</b>											
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	5.346,2

**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.