

HGLG11

CSHG Logística FII

Junho 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.



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 162,15	R\$ 157,92	R\$ 5,5 bilhões	476.536	R\$ 1,10 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
1,4 milhão m ²	8,1 %	3.536,39	12,0%	5,8%/5,7%

1. Comentários do Gestor

No mês de junho de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 48,7 milhões (R\$ 1,44 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 41,5 milhões (R\$ 1,23 por cota). A distribuição anunciada foi de **R\$1,10/cota**, que representa **103,6%** do resultado auferido no primeiro semestre.

1.1. Retrospectiva do primeiro semestre

Chegamos ao fim do primeiro semestre de 2024 e, como de costume, gostamos de relembrar os principais acontecimentos a fim de fazer um comparativo com os objetivos que havíamos compartilhado no relatório de dezembro de 2023, em "**Planos e expectativas para 2024**".

No relatório de dezembro de 2023, informamos as principais diretrizes para a gestão do Fundo em 2024, que podem ser divididas em cinco principais tópicos: (i) reciclagem de ativos maduros; (ii) atuação em desenvolvimentos; (iii) melhorar o perfil estratégico do portfólio; (iv) redução de vacância do Fundo e (v) gestão de caixa para aproveitar eventuais oportunidades. Agora é o momento de analisar cada um desses pontos, avaliando o progresso e ajustando a nossa estratégia conforme necessário.

- (i) Aquisições e Vendas: conforme fato relevante ([link](#)) o Fundo concluiu duas transações imobiliárias com o Fundo XPLG. A operação, que consiste na venda de 49% do **HGLG Duque de Caxias** e compra de 49% do **Syslog Galeão**, gerou até a presente data, devido ao pagamento da primeira parcela, um resultado de R\$ 10,3 milhões (R\$ 0,31 por cota). 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 desafiadora na região;
- (ii) Atuação em desenvolvimentos: no mês de abril de 2024 foi concluída a primeira fase do desenvolvimento **BTS CONE MM2 – G03** (galpão destinado a abrigar as operações do Mercado Livre). A área bruta locável da primeira fase (49.232,78 m²) e as condições do contrato começaram a impactar os indicadores do Fundo no mês subsequente ao término da obra. A entrega da segunda fase (22.723,70 m²) está prevista para ocorrer nos próximos meses, com fim programado ainda em 2024. Ainda sobre desenvolvimentos, em junho a obra do **Itupeva G300** (aproximadamente 69.000,00 m²) está completando 30% do avanço físico, com previsão de conclusão no final de 2024;
- (iii) Qualidade do portfólio: com o término dos desenvolvimentos programados, o Fundo irá aumentar a qualidade dos ativos que possui. Em números atuais, aproximadamente 85% da ABL do Fundo se concentra em ativos de qualidade igual ou superior à classificação A (Buildings e Pátria). Com a conclusão das obras programadas, esse número aumentará para aproximadamente 86%, enquanto a porcentagem de ativos AAA saltará de aproximadamente 30,9% para 35,0%;
- (iv) Vacância do Fundo: o Fundo fechou o semestre com uma vacância física de 5,8%, a qual pode ser explicada principalmente por: (i) acréscimo de ABL da primeira fase do **BTS CONE MM2 – G03**; (ii) expansão de 28.415 m² da área ocupada pela Shopee no **HGLG Betim**; (iii) expansão da ambev de 5.032 m² no **HGLG Louveira** e (iv) locação de 4.021 m² para a Piquetur no **HGLG Louveira**, zerando a vacância do ativo. Importante destacar que em um intervalo de 12 meses, o Fundo passou de uma vacância física de 15,9% (iniciada em julho de 2023), para o seu menor patamar desde abril de 2019.
- (v) Gestão de caixa: ao longo do período, o Fundo manteve uma parcela significativa do seu patrimônio em ativos líquidos, de modo que não deixou de usufruir das oportunidades que se apresentaram no primeiro semestre por questões de liquidez.

Conforme apontado no último relatório gerencial, em "**Comentários do Gestor**", preparamos uma seção a respeito do que estamos prevendo para o futuro do Fundo de acordo com algumas premissas.

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 – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

1.2. Perspectivas para o futuro

Para demonstrar os planos de manutenção do patamar de distribuição do Fundo de **R\$ 1,10/cota**, elaboramos a tabela abaixo com a projeção prevista do resultado médio do semestre atual e dos próximos 3 semestres, composto pelo resultado recorrente e não recorrente por cota do Fundo. Como será explicado abaixo, o patamar adotado é sustentável *vis a vis* as premissas.

Algumas considerações se fazem necessárias nessa projeção: (i) toda vez que vendemos um ativo e geramos um impacto positivo na renda não recorrente do Fundo, geramos também um impacto negativo na renda recorrente, uma vez que deixamos de receber aquele aluguel e na maior parte das vezes passamos a aplicar os recursos em CDI, que é uma aplicação tributada. No S1 de 2024, o resultado não recorrente se deu por conta da venda do **HGLG Washington Luiz**, restando duas parcelas a serem recebidas em S1 de 2025 e S2 de 2025; (ii) o resultado recorrente do S2 de 2024 é maior por conta dos vencimentos de alguns títulos e valores mobiliários detidos pelo Fundo. Neste semestre, estamos prevendo a liquidação de alguns dos ativos que compõe a carteira de valores mobiliários do Fundo. Se considerarmos a média do ano (2024), o resultado recorrente do Fundo fica próximo de R\$ 1,05/cota; (iii) nas projeções de 2025, com a entrega do **Itupeva G300** prevista para ocorrer no final de 2024, estamos considerando a ocupação de 50% do imóvel com base no preço médio praticado no empreendimento, que já tem recebido visitas de potenciais interessados; (iv) Por fim, no S1 de 2025 também temos o impacto da liquidação de alguns ativos mobiliários como no S2 de 2024, por este motivo o resultado recorrente está maior comparativamente com o S2 de 2025.

Com exceção da projeção de ocupação do Itupeva G300 em 2025, o cenário utilizado não considera qualquer alteração no portfólio ou nos contratos de locação, sendo que eventuais vendas com lucro que ocorram neste período poderão representar um ganho extra de resultado não recorrente e, conseqüentemente, de rendimento. São consideradas as devidas atualizações de movimentação de locação, expansão e renovação já concluídas e as correções anuais dos contratos vigentes.

(R\$ por cota)	S1 de 2024	S2 de 2024	S1 de 2025	S2 de 2025
Recorrente	1,00	1,10	1,06	1,04
Não recorrente	0,06	0,00	0,05	0,05*
Resultado	1,06	1,10	1,11	1,09
Saldo de Resultado Acumulado	0,43	0,42	0,50	0,41

Fonte: CSHG. Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. * Considera a adimplência dos pagamentos das parcelas de venda do HGLG Duque de Caxias, ora já vendido.

Além do patamar de distribuição de R\$ 1,10/cota ser saudável para o Fundo de acordo com o cenário apresentado, podemos observar que o saldo de resultado acumulado se mantém num patamar estável, o qual pode ser distribuído para compensar eventuais oscilações de resultado do Fundo, representando assim uma situação confortável em termos de previsibilidade para os cotistas e sustentabilidade do rendimento distribuído mensalmente pelo Fundo.

Por fim, é importante ressaltar que o time de gestão está em algumas tratativas de aquisição de novos ativos para o portfólio que eventualmente, se concluídas, podem impactar os cenários aqui listados, assim como novas ocupações não representadas nas premissas, porém já em negociações pelo time.

2. Comercial

No fechamento do mês de junho tivemos redução nas vacâncias física e financeira para 5,8% e 5,7%, respectivamente, com duas locações firmadas: (i) 4.021 m² locados à Piquetur no **HGLG Louveira** e (ii) expansão de 5.032 m² da área ocupada no **HGLG Louveira** pela Ambev, que passou a ocupar 44.623 m², zerando a vacância do ativo.

Abaixo, segue um resumo do acompanhamento de outras movimentações já formalizadas durante o mês e em andamento com potencial concretização no mês de julho de 2024:

2.1. Locações, Expansões e Renovações:

2.1.1. Julho 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, visto que os documentos ainda não foram assinados. Assim que forem concluídos, os números serão atualizados;
- Locação temporária de aproximadamente 1.000 m² no **HGLG Itupeva – G100** por um locatário do próprio galpão;
- Pequena locação de 423 m² no **HGLG São José dos Campos** para uma empresa de óculos;

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 – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

- Renovação com pequena expansão pela empresa Novartis no **Master Labs**, com efeito a partir de julho;

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 m². Com a conclusão da fase 2, teremos o ativo inteiro completamente entregue e gerando renda após os 2 meses de carência.
- Minuta de contrato de locação de um módulo de aproximadamente 2.000 m² no **HGLG Duque de Caxias**, restando apenas um último módulo de 2.500 m² disponível para locação.

2.2. Reduções e Devoluções:

2.2.1. Junho 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;
- Um locatário do **HGLG SJC** sinalizou interesse em renovar o contrato com redução de área, de aproximadamente 1.600 m² para 820 m²;
- Recebemos a notificação de devolução da empresa GPA que devolverá os módulos ocupados no **HGLG Ribeirão Preto**. Com esta devolução, aliada aos módulos já disponíveis, teremos uma área de aproximadamente 10.000 m² disponíveis, representando uma vacância projetada de 16,3% no ativo.

3. Técnico

No mês de junho o time permaneceu acompanhando os assuntos técnicos dos imóveis, com obras pontuais acontecendo no **HGLG Betim** (substituição de niveladoras de docas) e no **Monte Mor** (encerramento das intervenções da rede de drenagem e início das ações de correção da cobertura), conforme informado no relatório anterior. Novas intervenções estão sendo programadas para o galpão de **Vinhedo**, onde está sendo discutida a realização de correções na cobertura do galpão e no **DCB**, onde deverá ser realizada uma melhoria no sistema de exaustão do último mezanino.

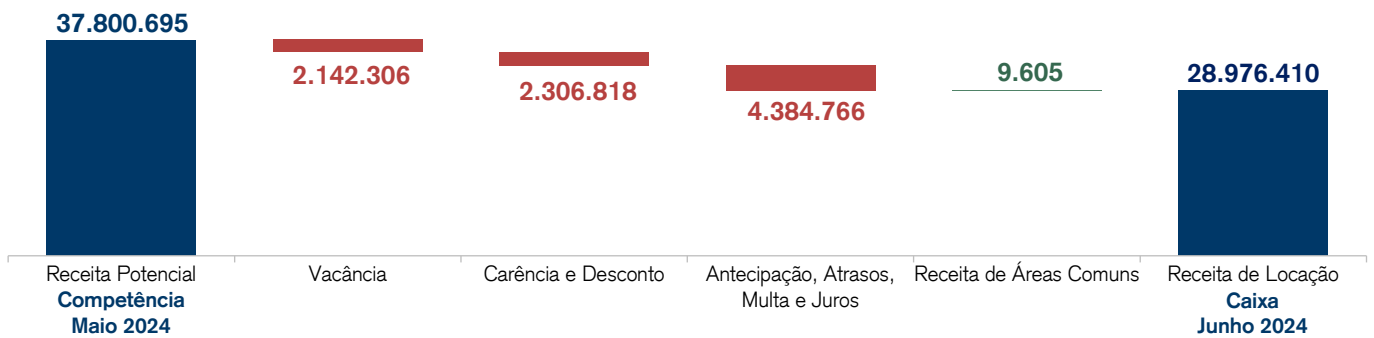
Com relação aos dois desenvolvimentos que vem sendo realizados no fundo, o **galpão G03** do complexo **CONE Multimodal 02 (MM2)** e o **galpão G300** do **HGLG Itupeva**, ambos permanecem com o fluxo físico-financeiro satisfatório - os fluxos detalhados estão expostos na seção de "Obras e Desenvolvimentos".

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2024	Mai de 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	28.976.410	28.533.696	189.313.435	362.419.792
Rendimentos Mobiliário ¹	19.871.390	15.787.366	62.152.494	115.866.095
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	(104.203)	10.821.967	13.055.993	47.790.856
IR sobre Ganho de Capital	(540)	(188)	(6.001)	(7.322)
Total de Receitas	48.743.056	55.142.841	264.515.921	526.069.421
Despesas Financeiras	(3.318.907)	(5.292.098)	(22.019.352)	(39.527.054)
Despesas Imobiliárias ¹	(772.525)	(1.895.748)	(7.684.320)	(13.040.276)
Despesas Operacionais ¹	(3.127.377)	(3.851.008)	(19.504.068)	(39.859.474)
Total de Despesas	(7.218.809)	(11.038.854)	(49.207.740)	(92.426.805)
Resultado¹	41.524.247	44.103.987	215.308.181	433.642.616
Rendimento anunciado	37.166.333	37.166.333	222.997.995	443.289.501
Quantidade de Cotas	33.787.575	33.787.575	-	-

Fontes: CSHG.

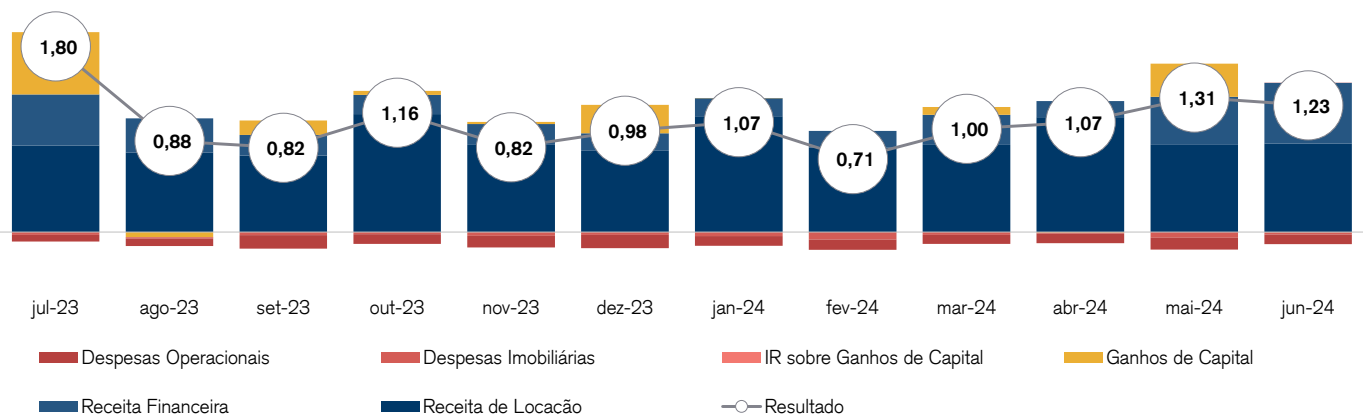
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG.

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

jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24
Rendimento distribuído											
1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Saldo de resultado acumulado¹											
1,49	1,27	0,99	1,05	0,77	0,65	0,62	0,23	0,13	0,09	0,30	0,43

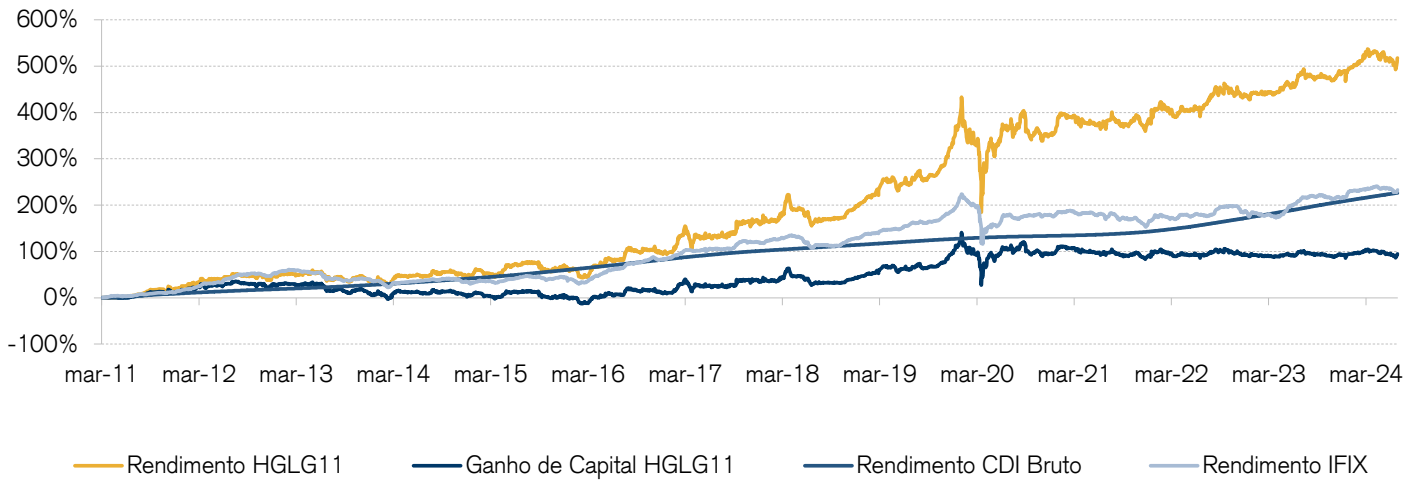


Fontes: CSHG.

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 – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Rentabilidade

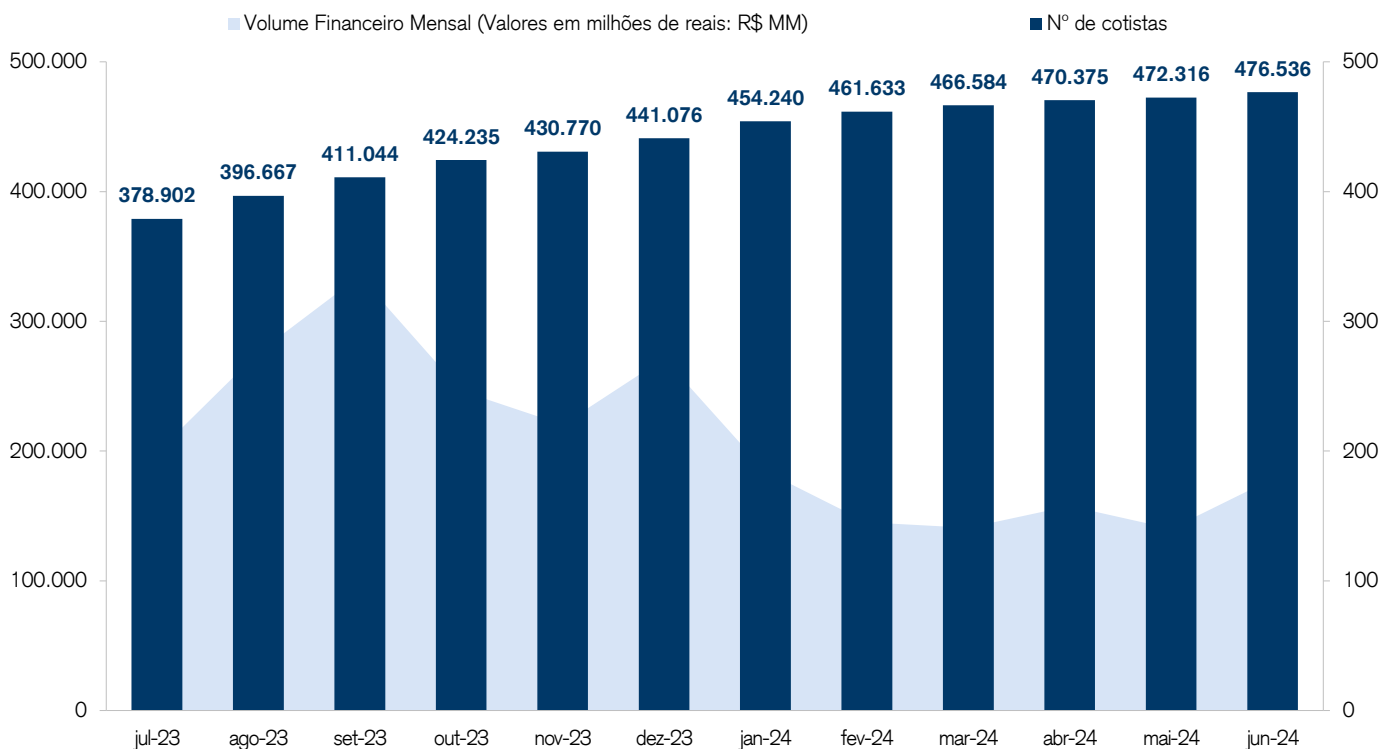
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (02/03/11)
HGLG11 ¹	-0,1%	4,2%	5,4%	517,5%
IFIX ¹	-1,0%	1,1%	6,1%	*
CDI Bruto	0,8%	5,3%	11,7%	226,6%



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)	178,7	946,7	2.494,1
Giro¹	3,3%	17,1%	45,5%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fontes: Economatica e CSHG.

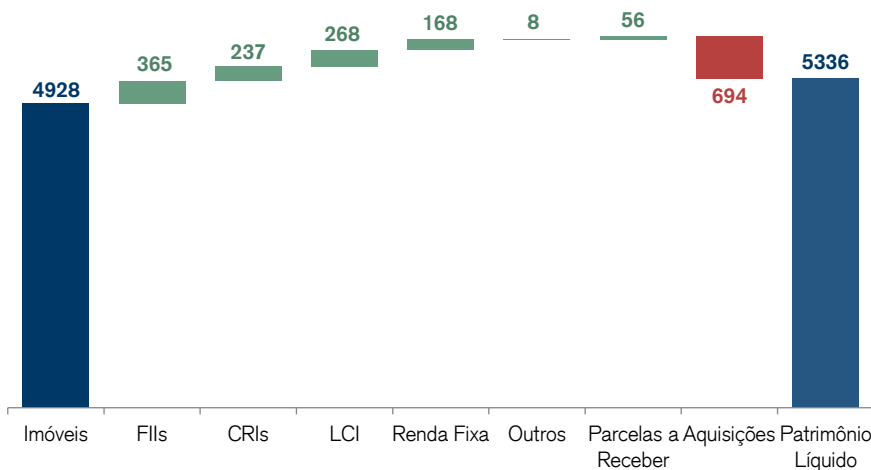
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Carteira

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

(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	4928
FIs	365
CRIs	237
LCI	268
Renda Fixa	168
Outros	8
Parcelas a Receber	56
Aquisições	(694)
Patrimônio Líquido	5.336
Quantidade de Cotas (n°)	33.787.575
Cota patrimonial (R\$)	157,92



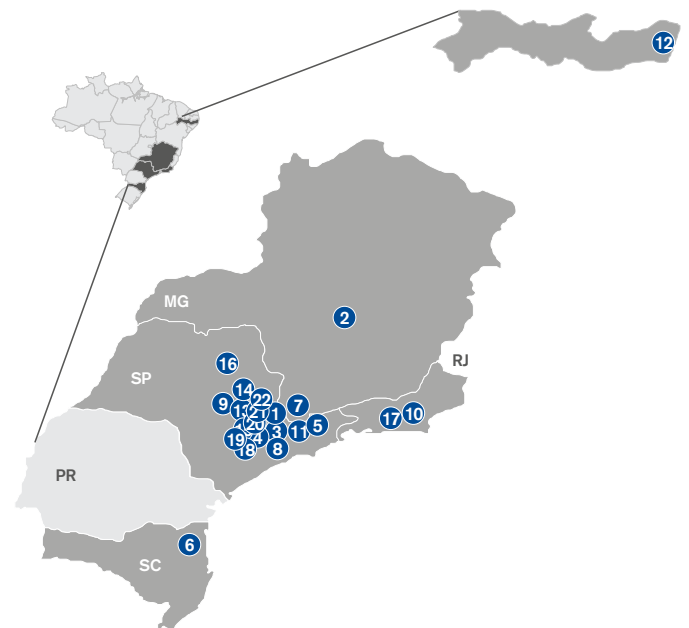
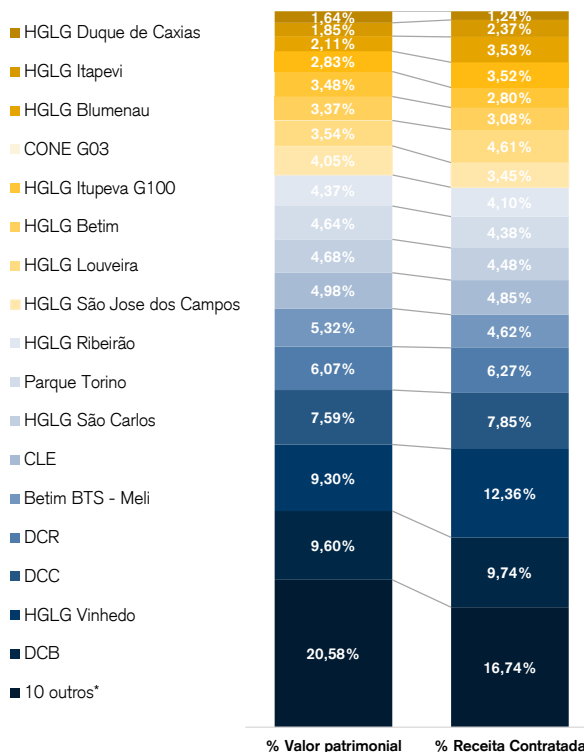
Fonte: CSHG.

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)
	Aquisições	CRI HGLG Ribeirão Preto	(27,3)	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições	CRI BTS Meli	(120,0)	(link)
	Aquisições	CRI HGLG São Carlos	(105,6)	(link)
	Aquisições	CRI GTIS	(386,6)	(link)
	Aquisições	Fração de Terreno MM2	(1,2)	(link)
	Aquisições	10% Tech Town – Hortolândia/SP	(1,2)	(link)
	Aquisições	49% Syslog – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 12 meses)	(22,2)	(link)
	Aquisições	49% Syslog – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 18 meses)	(22,2)	(link)
	Parcela a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 12 meses)	20,1	(link)
	Parcela a receber	49% HGLG Duque de Caxias – Rio de Janeiro/RJ (Parcela 18 meses)	20,1	(link)
	Parcela a receber	Venda HGLG Cumbica	16,2	(link)

Fonte: CSHG.

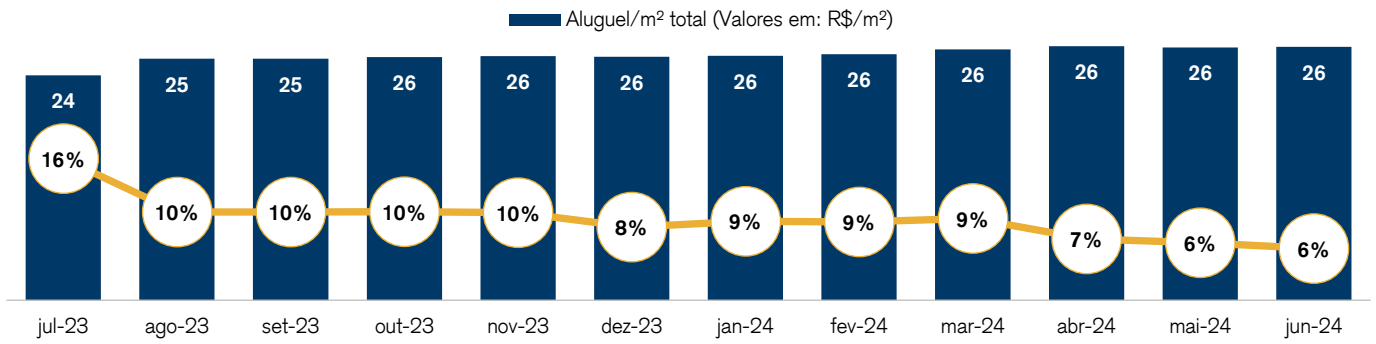
Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

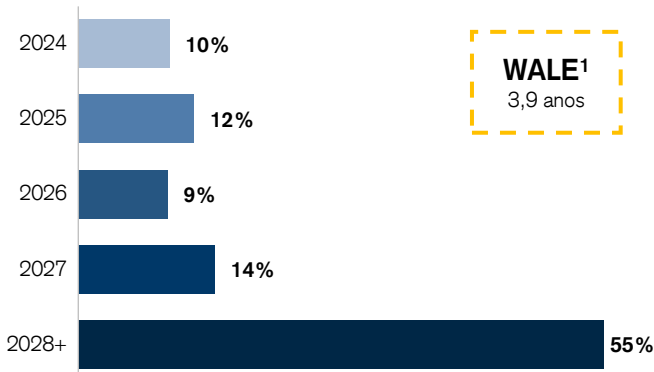
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



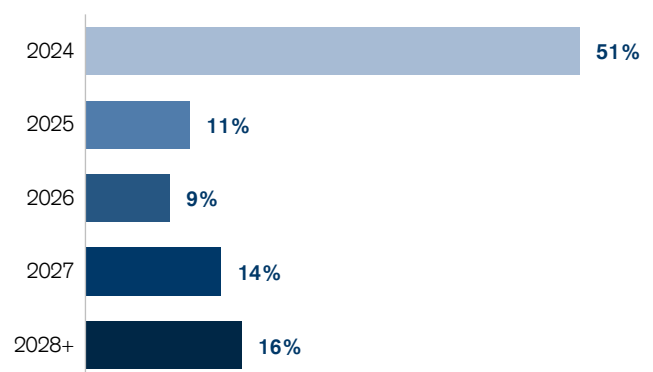
Fontes: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



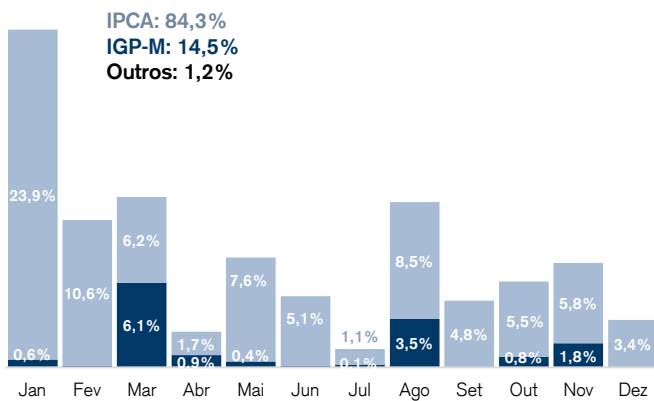
Fonte: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



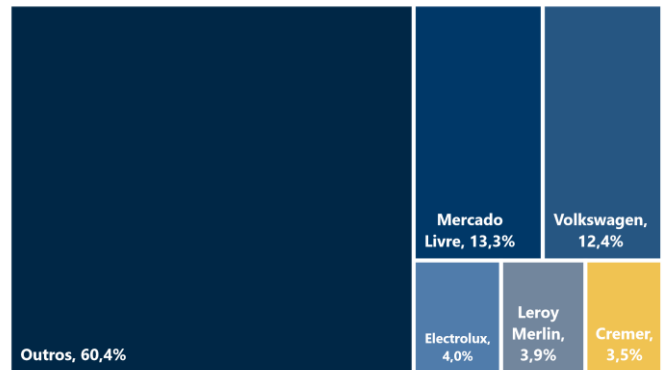
Fonte: CSHG.

Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Exposição por locatário (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG. Total de 116 inquilinos.

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG.

Classificação dos ativos (% da Receita Contratada)



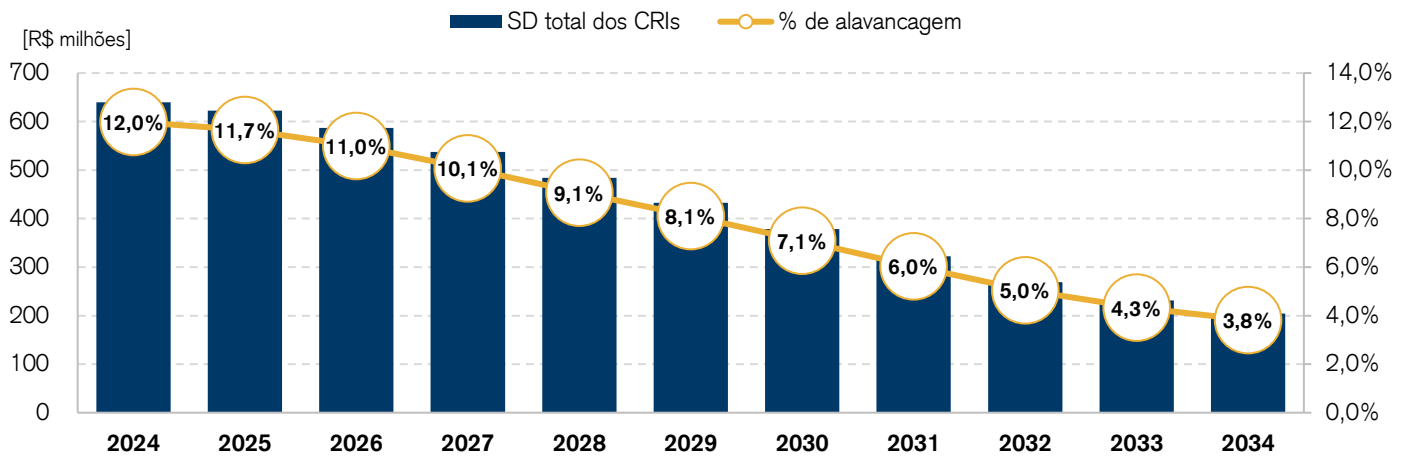
Fonte: CSHG.

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. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Alavancagem

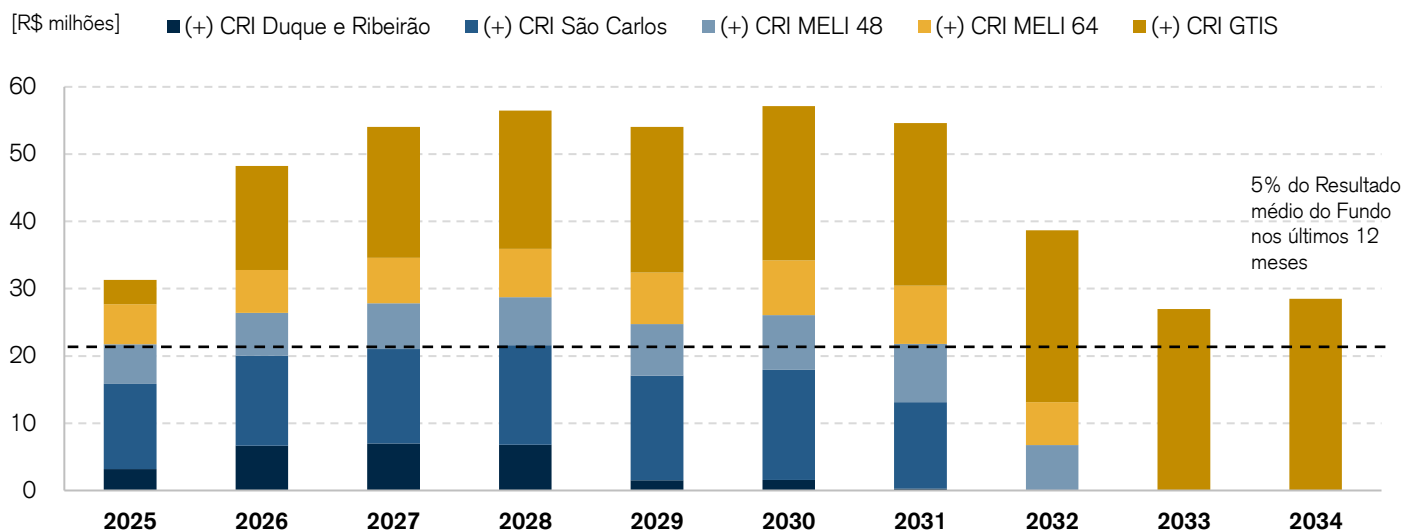
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período 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	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio	Prazo	Carências
CRI Duque e Ribeirão	21G0048448	R\$ 27,3 milhões	IPCA	5,00%	jul-21	8,7 anos	-
CRI São Carlos	21I0682823	R\$ 105,6 milhões	IPCA	5,25%	set-21	10 anos	-
CRI Meli 48	22I0150943	R\$ 60,1 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	6 meses
CRI Meli 64	22I0150269	R\$ 59,9 milhões	IPCA	6,25%	set-22	10 anos	-
CRI GTIS	21J0043571	R\$ 386,6 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 – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Principais Eventos

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

Aquisição e Venda – Ativos em Duque de Caxias /RJ

CSHG LOGÍSTICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“HGLG”) e o XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85 (“XPLG”), firmaram, nesta data, dois Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“Compromissos”), bem como outros instrumentos assessórios, que compreendem negócios jurídicos interligados, por meio dos quais o HGLG se comprometeu a adquirir e a vender, conforme o caso, frações ideais dos ativos detalhados abaixo.

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”).

Obras e Desenvolvimentos

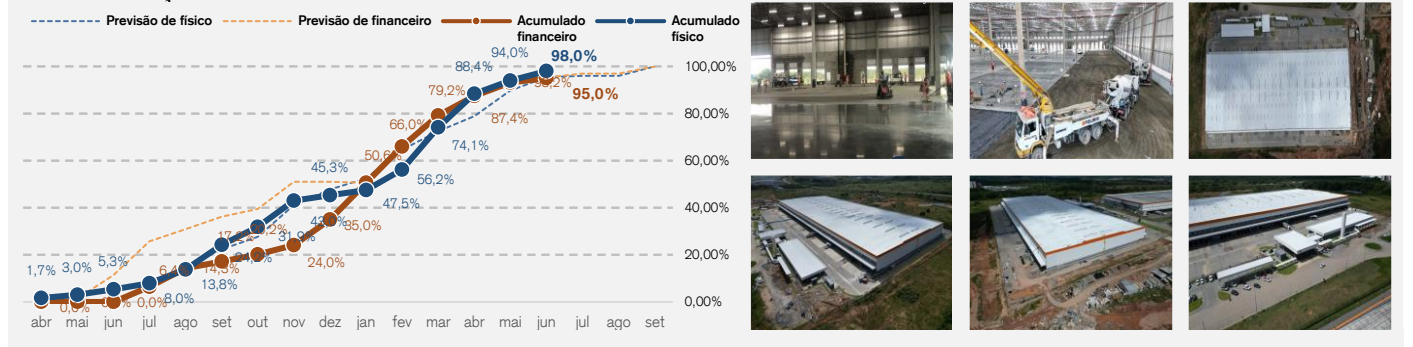
• CONE MM2 – Desenvolvimento do galpão G03

Em junho a obra de desenvolvimento do G03 alcançou o patamar de 98% e a previsão de conclusão total da obra é para o final de julho. A principal pendência é a finalização do piso interno, portas e niveladoras da segunda fase. O avanço financeiro encontra-se em 95% e é possível que o fluxo de pagamento final também seja antecipado diante o adiantamento da entrega da obra.

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%	4.0%	2.0%			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%	98.0%	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



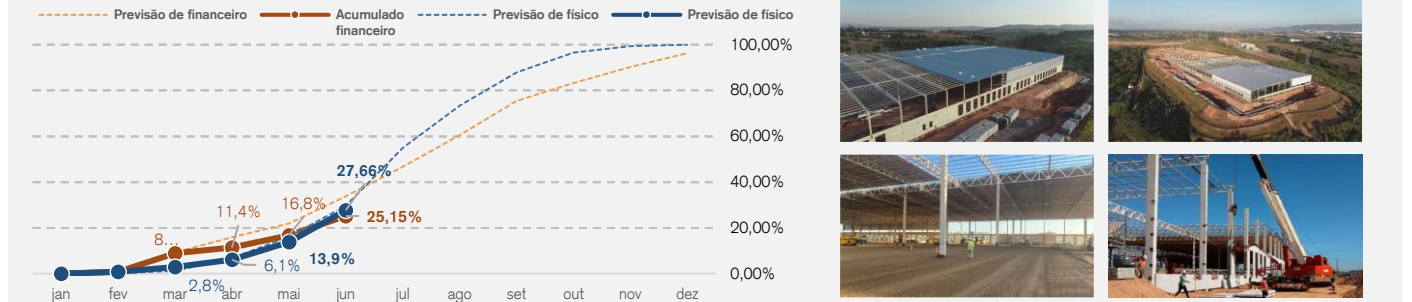
• HGLG Itupeva Fase 2 – G300 e G400

Em junho, a obra de construção do G300 avançou 13,81% acumulando o avanço total em 27,66%, está previsto para o mês de julho um avanço ainda maior devido ao andamento da etapa de execução da cobertura do galpão. O fluxo de desenvolvimento dos projetos complementares foi praticamente concluído, possibilitando que o foco do gerenciamento e administração da obra fique direcionado à execução.

Acompanhamento dos serviços

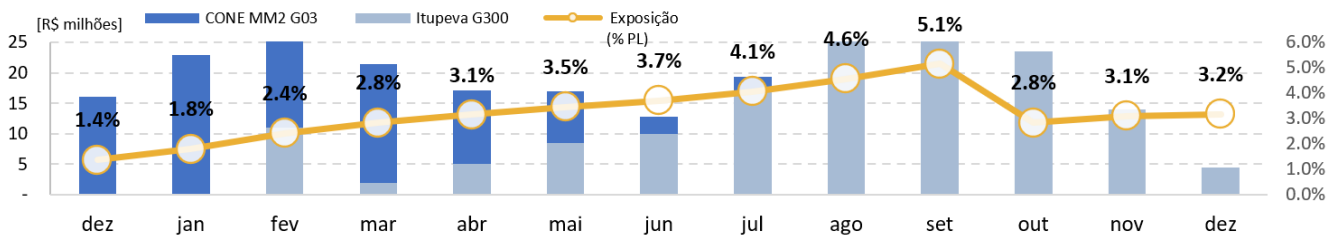
Ano	Ciclo de 2024 - Galpão G300												Total previsto até Jan/2025	
	Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov		dez
Fluxo da obra do G300	Desembolso de obra mensal	0.00	1.01	10.73	3.38	7.14	11.09	16.41	24.02	20.75	21.37	11.80	3.94	132.65
	Avanço físico mensal	0.0%	0.8%	2.1%	3.3%	7.8%	13.81%	25.4%	18.4%	14.6%	8.1%	1.8%	0.6%	100.0%
	Acumulado físico	0.0%	0.8%	2.8%	6.1%	13.9%	27.66%	53.1%	71.5%	86.0%	94.1%	95.9%	96.5%	
	Avanço financeiro mensal	0.0%	0.8%	8.1%	2.6%	5.4%	8.36%	12.4%	18.1%	15.6%	16.1%	8.9%	3.0%	100.0%
	Acumulado financeiro	0.0%	0.8%	8.9%	11.4%	16.8%	25.15%	37.5%	55.6%	71.3%	87.4%	96.3%	99.3%	
SPE	Fluxo da SPE (R\$ em milhões)	0.02	1.20	10.83	3.60	7.41	11.23	17.96	27.70	25.71	23.76	13.80	4.37	148.65
	Aporte do FII na SPE (R\$ em milhões)	0.00	11.00	2.00	5.00	8.50	10.00	17.00	27.00	26.00	23.50	14.00	4.50	149.50
realizado							previsto							

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	58.00	75.00	102.00	128.00	151.50	165.50	170.00	58.00	
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	139.96	
Exposição (% PL)	1.4%	1.8%	2.4%	2.8%	3.1%	3.5%	3.7%	4.1%	4.6%	5.1%	2.8%	3.1%	3.2%	3.7%	
*(R\$ em milhões)		realizado							previsto						

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 – Junho 2024 (Database: 28/06/2024).

Imóveis logísticos

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
HGLG Betim	MG	Betim	62,587	100%	15%	AAA
Betim BTS - Meli	MG	Betim	95,730	100%	0.0%	AAA
HGLG Rio Claro	SP	Rio Claro	11,492	100%	0.0%	C
HGLG São Carlos	SP	São Carlos	79,642	100%	0.0%	AAA
HGLG Bluemau	SC	Blumenau	65,825	100%	0.0%	C
CONE G06	PE	Cabo de Santo Agostinho	15,732	73%	0.0%	AA
HGLG Extrema	MG	Extrema	34,101	100%	0.0%	AA e A
HGLG Campo Grande	RJ	Campo Grande	16,532	100%	0.0%	B
HGLG Louveira	SP	Louveira	55,202	90%	0%	AA
HGLG Itupeva G100	SP	Itupeva	58,828	100%	32%	AA
HGLG Itupeva G200	SP	Itupeva	89,976	100%	17%	AAA
Master Labs	SP	São Paulo	14,337	100%	23%	B
HGLG Ribeirão	SP	Ribeirão Preto	59,875	100%	9%	AA
TechTown	SP	Hortolândia	7,885	100%	26%	C
Parque Torino	MG	Betim	66,040	48%	1%	AAA
HGLG Vinhedo	SP	Vinhedo	132,353	100%	0.0%	AA
HGLG São Jose dos Campos	SP	São José dos Campos	69,466	100%	31%	B
HGLG Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	24,502	51%	9%	A
HGLG Monte Mor	SP	Monte Mor	24,696	100%	0.0%	AA
CLE	SP	Embu	66,521	100%	4%	A
DCB	SP	Barueri	90,484	100%	0.0%	AA
DCC	SP	Cajamar	102,708	100%	0.0%	AA
DCR	SP	Embu	77,587	100%	0.0%	AA
Syslog	SP	Rio de Janeiro	57,034	49%	7.0%	A
HGLG Itapevi	SP	Itapevi	34,286	100%	0.0%	B

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
-	-	-	-	-

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\$ 5.165.631.484,26

jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
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	5.336,8

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

1 Glossário

Termos e definições

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

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

Seção: Rentabilidade

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

Seção: Liquidez

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

Seção: Carteira

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

Seção: Alavancagem

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

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.

