

Fevereiro 2018

CSHG Logística

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

("CSHG Logística", "HGLG11" ou "Fundo")

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CSHG Logística



HGLG11

Mensagem aos investidores

Durante fevereiro deste ano, o CSHG Logística deu mais alguns passos importantes na direção da melhoria do resultado operacional, redução da volatilidade e aumento de liquidez. O imóvel Air Liquide consolidou sua posição na carteira contribuindo com o primeiro aluguel integral para a receita total do fundo. Consequentemente a receita advinda de contratos atípicos representa hoje 45% da receita imobiliária total.

Através do relacionamento próximo aos nossos parceiros locatários, conseguimos manter a vacância sob controle e abaixo dos níveis de mercado. Atentos ao novo ciclo do mercado imobiliário, buscamos oportunidades de venda de ativos que apresentavam valorização relevante.

A 4ª. emissão de cotas teve o término do período de exercício de preferência no dia 16/fev/2018 no valor de 148,8 milhões (excluídos os valores referentes ao Custo Unitário). No dia 06/mar/2018, informamos através de comunicado a mercado que, em razão da alta procura por investidores pela oferta, o montante subscrito até aquela data já superava o montante total da oferta, incluindo as opções de Lote Suplementar e Lote Adicional, as quais serão exercidas pela coordenadora líder e administradora.

Agradecemos a confiança de todos e convidamos vocês a uma leitura e análise do HGLG11 neste mês de Fevereiro.

R\$ **469** milhões
Valor de Mercado

7,6 %
yield a.a (3)

130 % CDI líq.
Retorno em 12 meses

R\$ **166** milhões
negociados nos últimos 12 meses

R\$ **8,70** /cota
distribuídos por mês em 2017

325 bps
Prêmio de yield (4)

1,8 %
valorização da cota (5)

169 mil m²
ABL (6)

9
imóveis

57
locatários

R\$ **35** milhões
de resultado nos
últimos 12 meses

8.183
Investidores

CSHG Logística

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Objetivo do Fundo

O CSHG Logística FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente galpões logísticos e industriais.

Início das atividades:

Junho de 2010

Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração:

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

Ofertas concluídas:

3 emissões de cotas realizadas

Código de negociação:

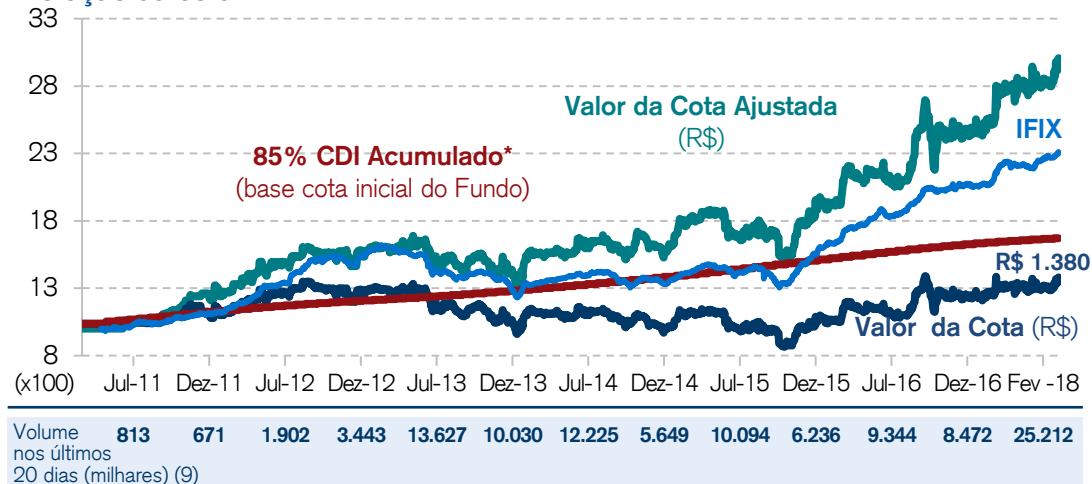
HGLG11

Tipo Anbima - foco de atuação:

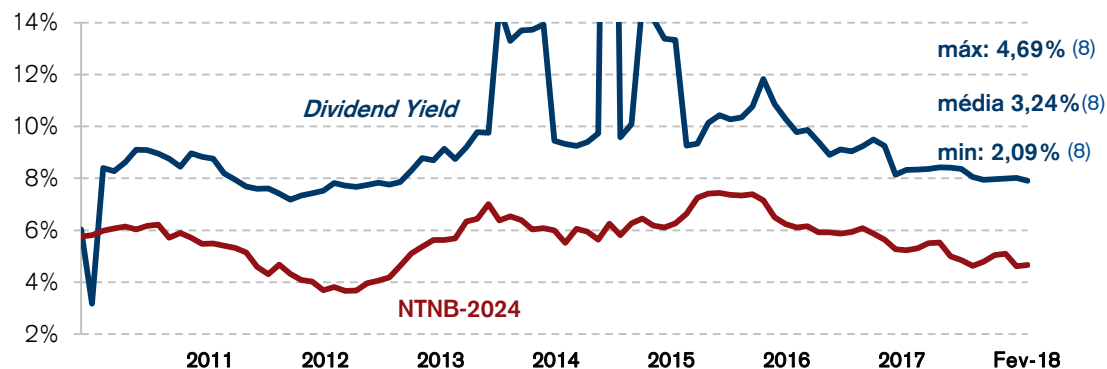
FII Renda Gestão Ativa - logística

Desempenho do Fundo

Evolução da cota



Yield CSHG Logística vs NTNB-2024



TIR 12 meses (a.a.) (9)	26,51%	24,18%	-7,55%	14,61%	10,11%	20,32%	33,14%	16,78%
TIR acum. (a.a.) (9)	26,51%	22,94%	12,24%	12,45%	11,27%	12,53%	14,49%	14,69%



Gestão Ativa

Mercado

O mercado imobiliário de galpões logístico-industriais começa a dar sinais de retomada. Embora os níveis de aluguel ainda estejam pressionados, as novas entregas reduziram e a absorção líquida se mantém positiva. Várias empresas intensificaram a procura por propriedades e iniciaram negociações de contratos de BTS (*Built to Suit*) (12). De acordo com dados das principais consultorias imobiliárias, a vacância no terceiro trimestre de 2017 é de, aproximadamente, 24%.

Fundo e Ativos Imobiliários

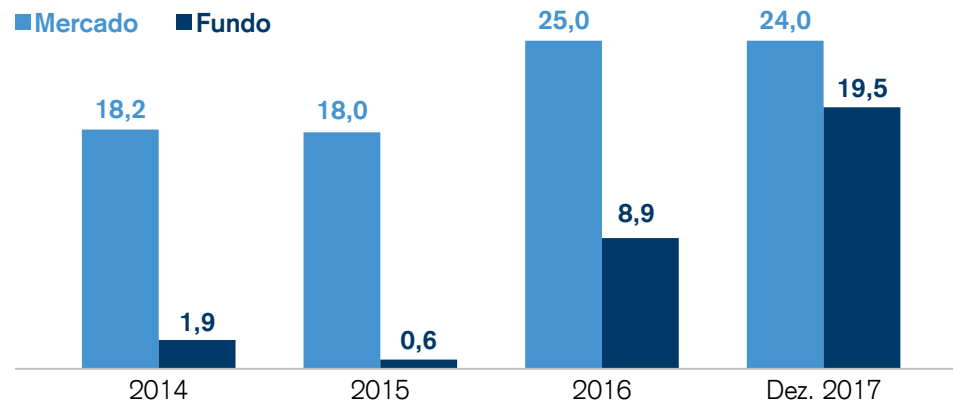
O Fundo finalizou Fevereiro/2018 com uma vacância financeira de 23,3% e uma vacância física de 24,1%. A variação da vacância em relação ao mês de Dezembro/17 se deve, principalmente, a locações no Perini Business Park, aplicação de reajustes contratuais e concretização das desocupações previamente anunciadas no Master Offices pela Nestlé e Samsung. Esta vacância adicional e momentânea já está sendo compensada pela expansão da Ferring dentro do mesmo imóvel.

A OpenLabs, nova inquilina do Centro Empresarial Atibaia realizou o pagamento de aluguel em Janeiro de 2018 após completar período de carência.

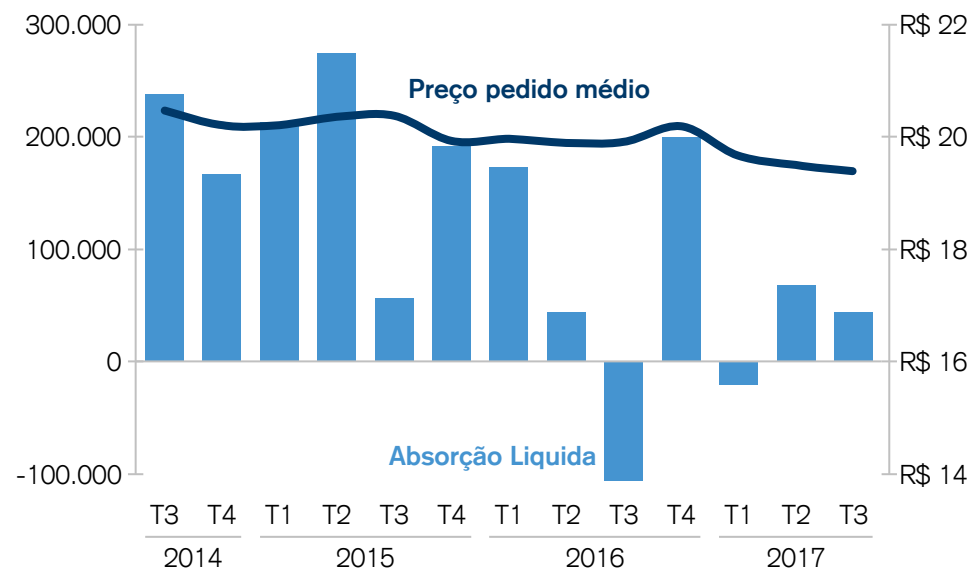
O Gestor tem aproveitado as oportunidades de venda de ativos maturados para realização de lucro e investimento do caixa em outros ativos com maior *yield* (3). Neste mês, a aquisição do imóvel ocupado pela Air Liquide localizado na região de Campinas a um *Cap Rate* (2) de 9,94% teve seu primeiro pagamento integral.

No último dia 26 de Janeiro foi concedido o registro da oferta da 4ª Emissão de cotas do Fundo e o prospecto definitivo já está disponível para acesso. O Anúncio de Início desta oferta foi publicado no último dia 29 de Janeiro. O Gestor pretende destinar os recursos obtidos nesta emissão para a aquisição de ativos que se encontram em fase de diligências necessárias e que são compatíveis com a política de investimentos. Serão priorizados imóveis logístico-industriais alugados por meio de contratos de locação "atípicos" (baseados no Artigo 54-A da Lei 8.245/91) firmados com companhias que demonstram plena capacidade para arcar com as obrigações locatícias e garantias necessárias.

Evolução da vacância



Absorção Líquida – Preço pedido



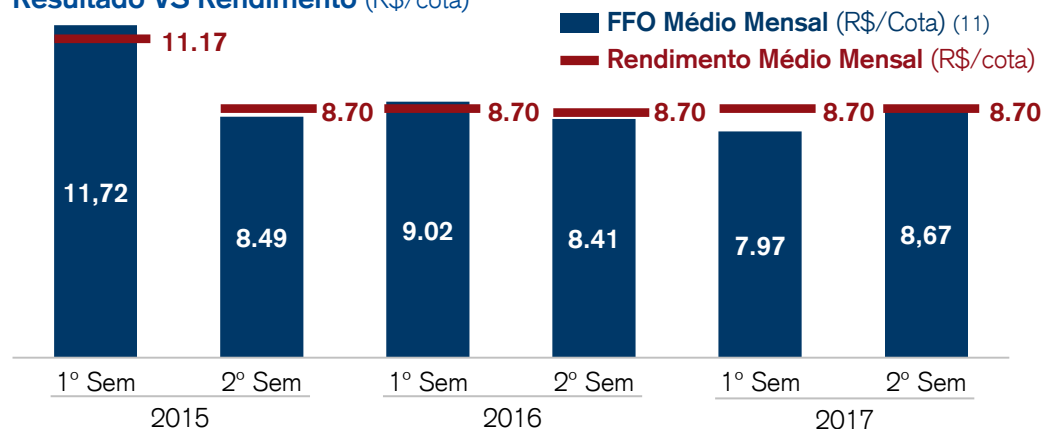
Rendimentos do Fundo

Demonstrativo de resultados HGLG11

Fluxo HGLG11	Fev-18	2018	12 meses
Receita de Locação ¹	2.527.491	5.826.517	31.278.755
Lucros Imobiliários ²	441.767	2.316.226	6.376.885
Receitas FII ³	196.538	428.766	2.493.011
Receitas LCI ⁴	0	0	0
Receita Renda Fixa	5.775	61.480	249.976
Total de Receitas	3.171.572	8.632.989	40.398.627
Despesas Imobiliárias ⁵	(437.234)	(930.415)	(2.486.001)
Despesas Operacionais ⁶	(258.410)	(531.455)	(2.998.589)
Total de Despesas	(695.644)	(1.461.870)	(5.484.591)
Resultado	2.475.927	7.171.118	34.914.036
Rendimento	2.958.870	5.917.740	35.506.440
Médio / Cota	8,70	8,70	8,70

¹ Receitas de Locação: compreende alugueis, alugueis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos e fundos imobiliários com participações relevantes (FII B11). ² Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³ Receitas FII: considera rendimentos e eventuais ganhos de capital. ⁴ Receitas LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da liquidação financeira da mesma. ⁵ Despesas Imobiliárias: diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, IR sobre ganho de capital (venda de cotas de FII B11), reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. ⁶ Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, IR sobre ganho de capital, entre outros.

Resultado VS Rendimento (R\$/cota)



Fonte: CSHG (28/02/2018).

Vide notas (10), (11), (17) e (18) na página 16 do relatório.

O Fundo distribuirá R\$ 8,70 por cota como rendimento referente ao mês de Fevereiro/2018. O pagamento será realizado em 14/03/18 aos detentores de cotas em 28/02/18.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver. No caso de venda de imóveis, a parcela correspondente ao lucro (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e investimentos em benfeitorias) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto que a parcela correspondente ao principal é investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

A estratégia de distribuição de rendimentos busca manter um patamar sustentável durante o exercício considerando três fatores principais: (i) geração de caixa do Fundo; (ii) resultados acumulados não distribuídos; e (iii) o potencial de geração de caixa futuro com contratos em carência e negociações em andamento.

Atualmente, o Fundo possui aproximadamente R\$ 3,2 milhões em resultados acumulados a regime de caixa não distribuídos em períodos anteriores em função da retenção de até 5% do resultado auferido a cada semestre.

No caso das Receitas de Locação, ressaltamos que as mesmas são consideradas de maneira consolidada, podendo ser impactadas mensalmente por alugueis em atraso, pagamentos antecipados e valores de multa e juros.

A tabela apresentada indica o valor efetivamente recebido no período, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar a média de um período maior.

Rentabilidade

CSHG Logística FII	Início	Mercado 12 meses
Data	10-nov-10	31-jan-17
Valor Referência (R\$)	1,036.63	1,350.00
Renda Acumulada	75.27%	7.73%
Ganho de Capital Líq.	26.50%	1.78%
TIR Líq. (Renda + Venda)**	144.58%	9.88%
TIR Líq. (Renda + Venda) - a.a.***	13.08%	10.01%
Retorno em % CDI Líquido	163%	130%
Retorno Total Bruto	108.39%	9.95%
IFIX	-*	13.93%
Diferença vs IFIX	-*	-3.97%

*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

** Considerou-se a TIR no período, de 249 dias úteis

*** Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis)

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e a variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo.

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%.

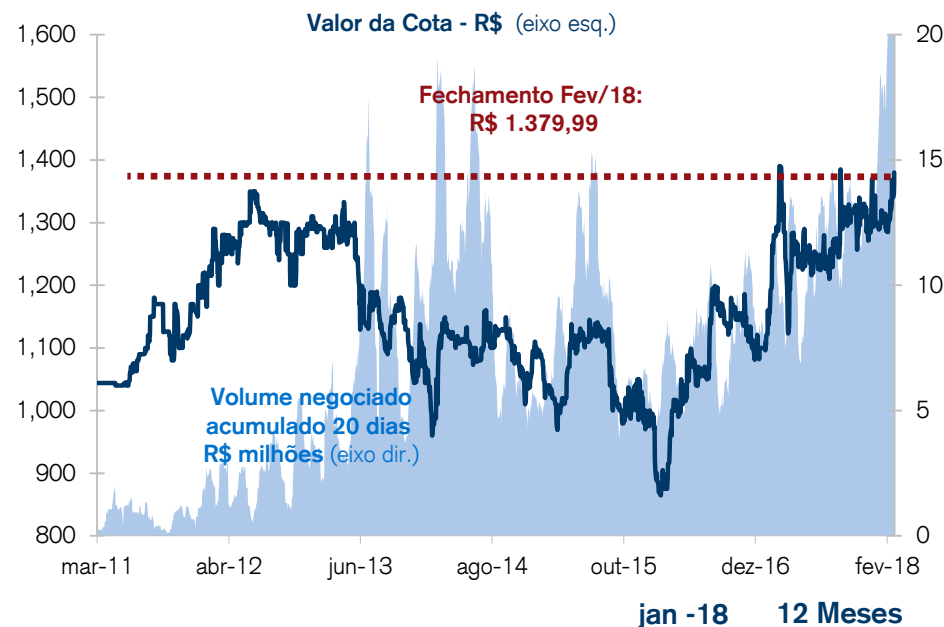
O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção ou qualquer tributação.

Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que possui metodologia comparável.

No fechamento de Fevereiro/2018, o valor de mercado da cota foi de R\$ 1.379,99, e o valor patrimonial foi de R\$ 1.138,64.

Fonte: CSHG, B3, Quantum Axis (28/02/2018)
Vide notas (10), (17) e (18) na página 16 do relatório.

Liquidez

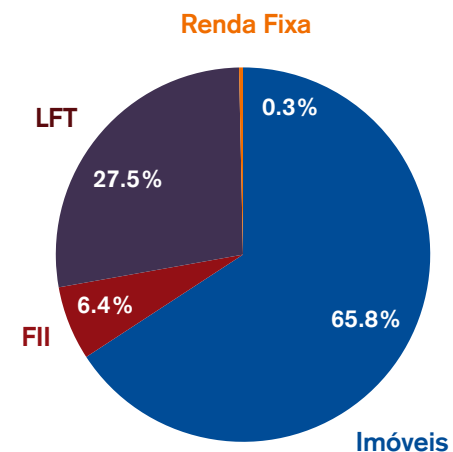


Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	23.4	165.6
Giro (em % do total de cotas)	5.2%	38.2%
Valor de mercado	R\$ 469 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo	340.100 cotas (8.183 cotistas)	

Investimentos e carteira imobiliária



Classes de Ativos (% de ativos)



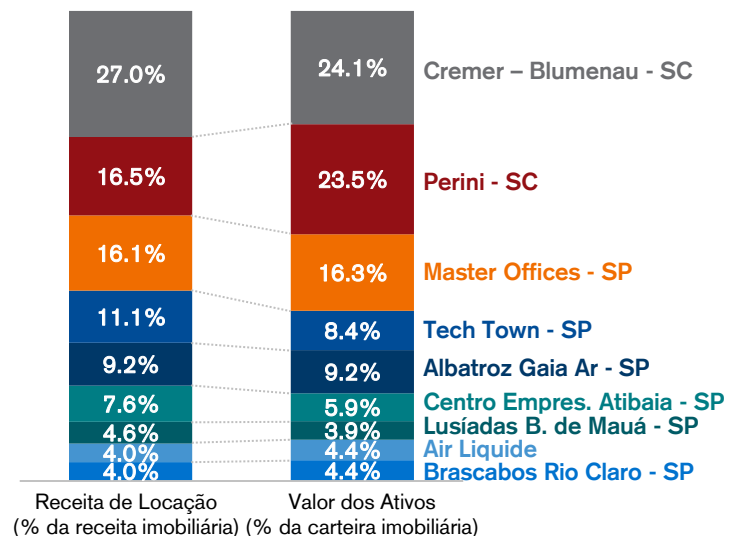
Numerologia da Carteira de Imóveis

Empreendimentos	9
Área bruta locável	169 mil m ²
Vacância física	24,1%
Vacância financeira	23,3%
Aluguel médio contratado	R\$ 18,0/m ²
Locatários	57

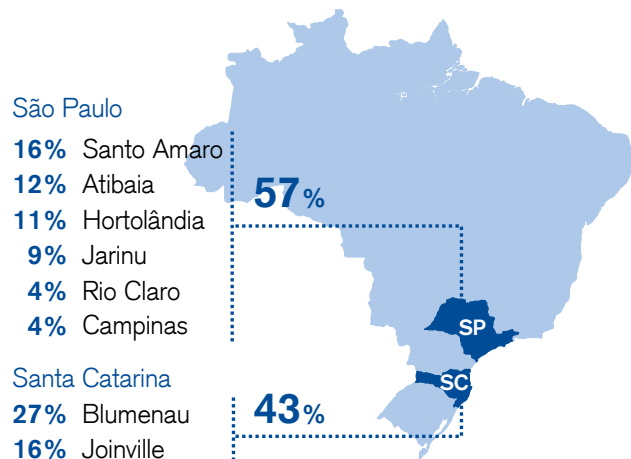
Fonte: CSHG (28/02/2018).
Vide notas (15) e (17) na página 16 do relatório.

Investimentos e carteira imobiliária

Imóveis



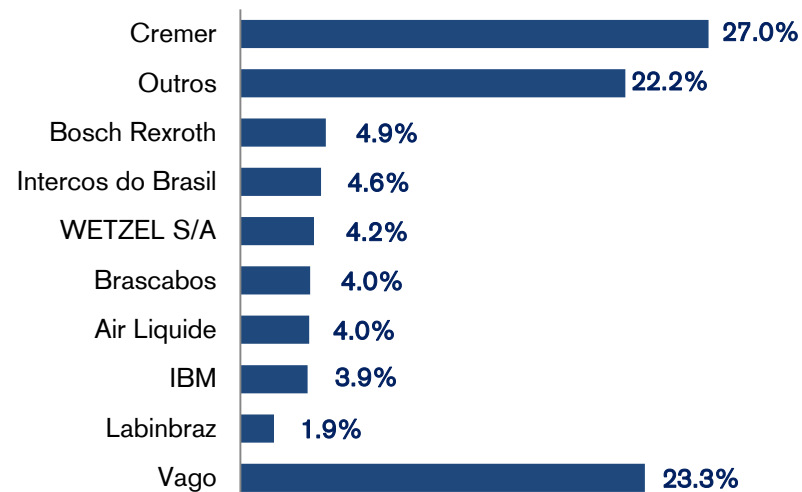
Regiões (% da receita imobiliária)



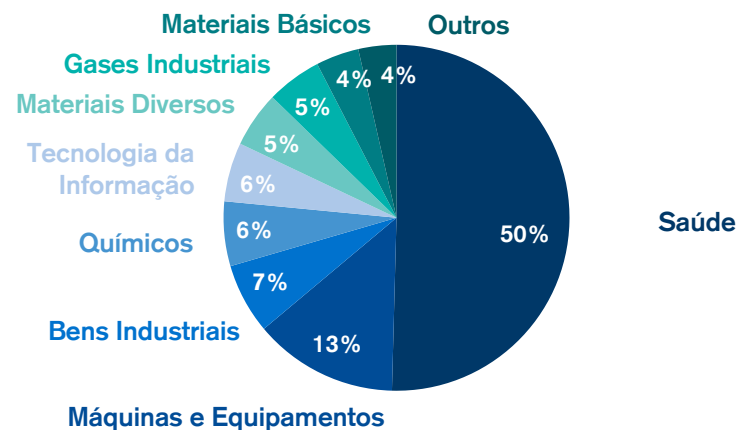
Investimentos e carteira imobiliária



Locatários (% da receita imobiliária)

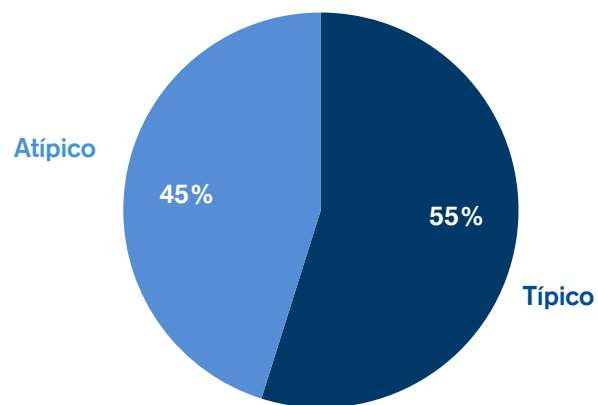


Setor de atuação - locatários (% da receita imobiliária)

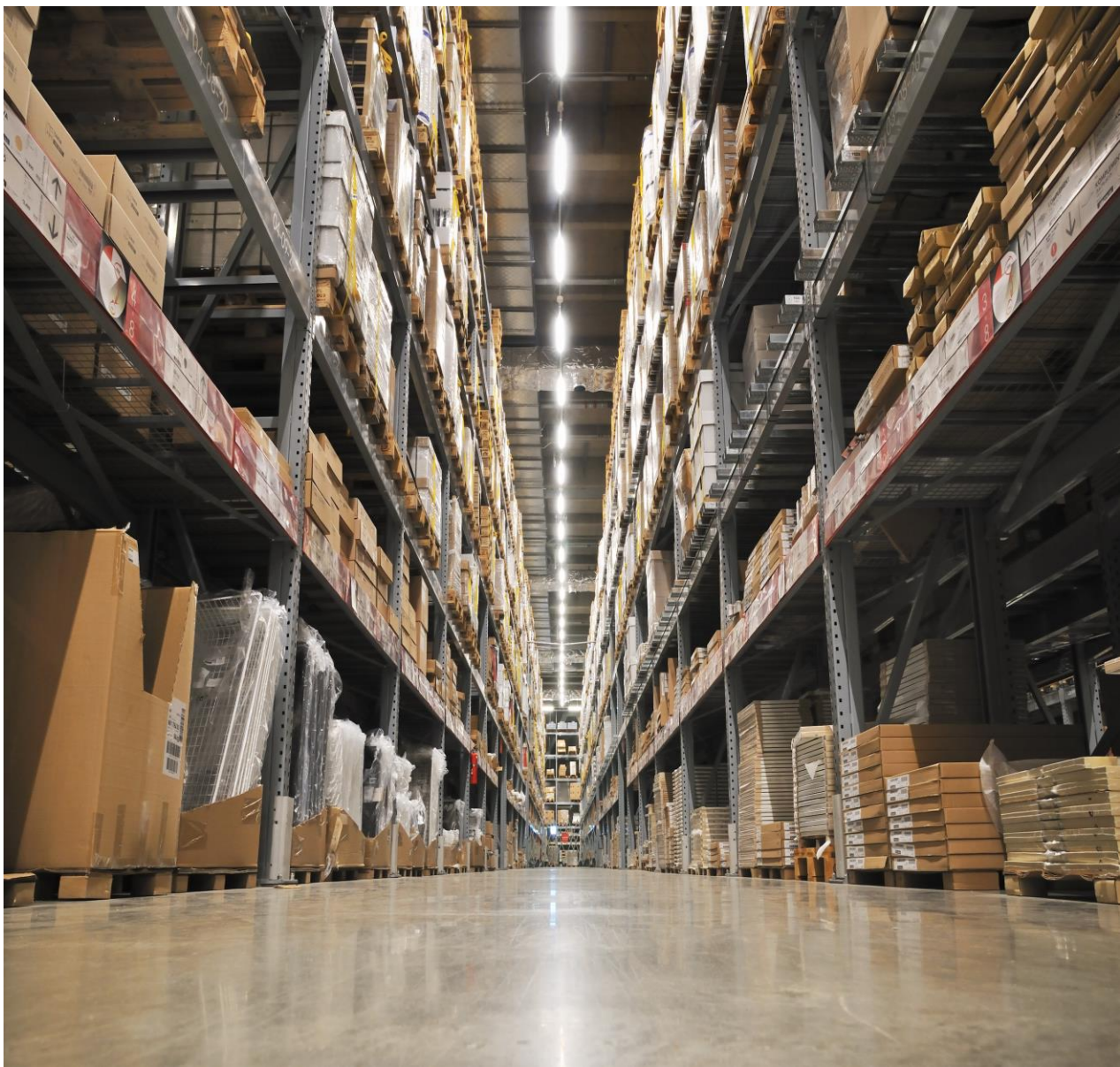
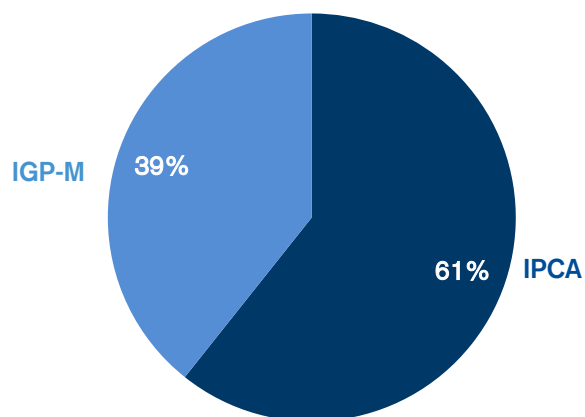


Radiografia dos contratos de locação

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



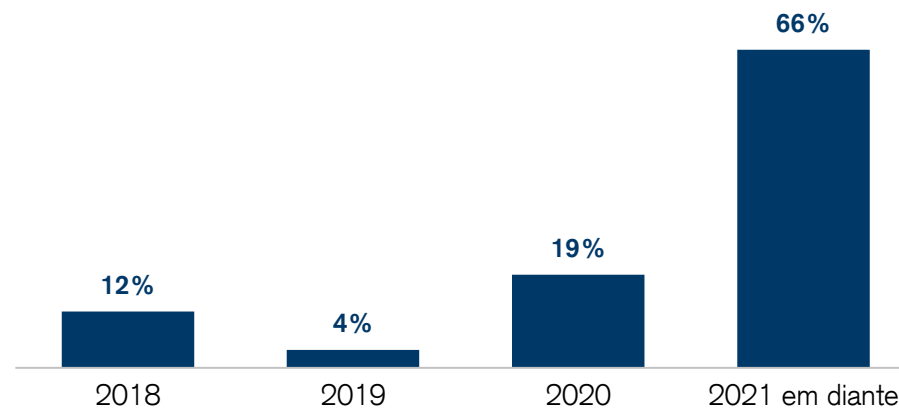
Índice de reajuste (% da receita imobiliária)



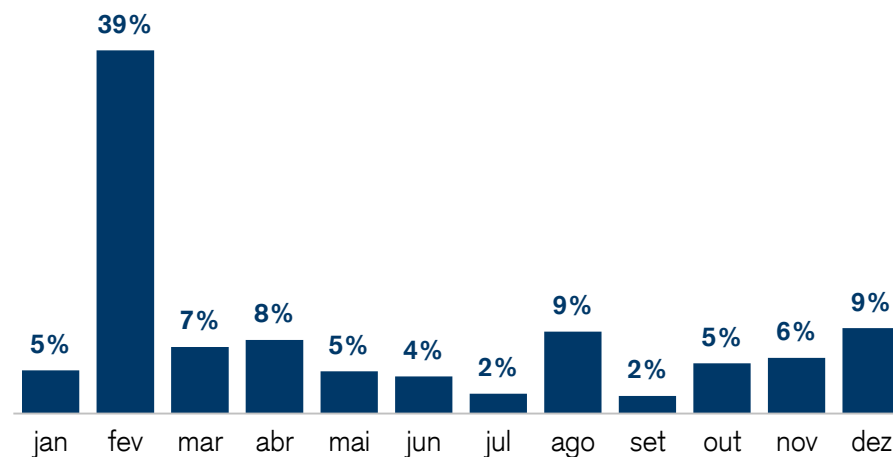
Radiografia dos contratos de locação



Vencimentos* (% da receita imobiliária)



Datas de Reajuste dos contratos* (% da receita imobiliária)



*Para os reajustes foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

Fonte: CSHG (28/02/2018).

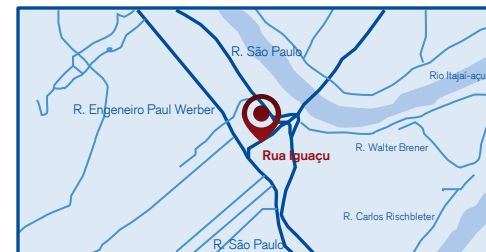
Vide notas (15) e (17) na página 16 do relatório

Ativos imobiliários



65.825
m² de ABL

100%
Locado



Cremer Blumenau
Aquisição em fevereiro de 2016

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC



29.157
m² de ABL*

93%
Locado



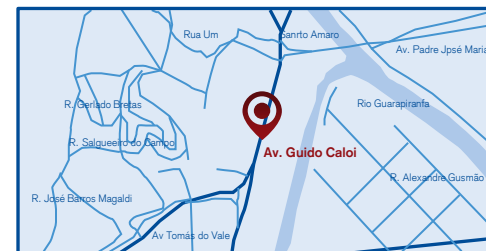
Perini Business Park
Aquisição em dezembro de 2011

Rua Dona Francisca, 8.300
Joinville - SC



14.359
m² de ABL

77%
Locado



Master Offices
Aquisição em abril de 2012

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro - SP

Ativos imobiliários



11.869
m² de ABL

82,4%
Locado

Ed. Onix e Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia

Aquisição em fevereiro de 2011



Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP

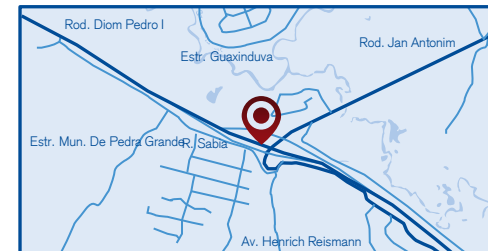


6.232
m² de ABL

100%
Locado

Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá

Aquisição em abril de 2012



Rodovia Dom Pedro I, Km 87
Atibaia - SP

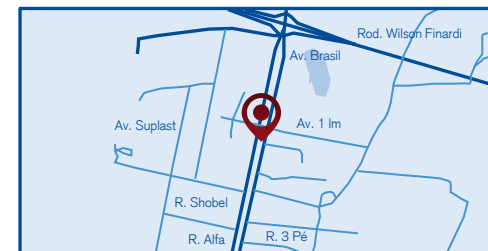


11.492
m² de ABL

100%
Locado

Brascabos Rio Claro

Aquisição em setembro de 2012



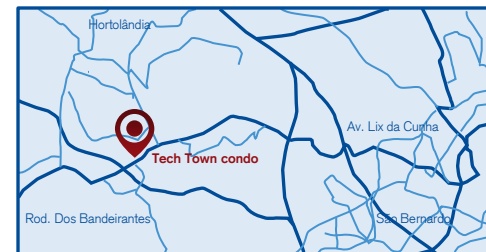
Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro - SP

Ativos imobiliários



7.885
m² de ABL

66,66%
Vago



Tech Town

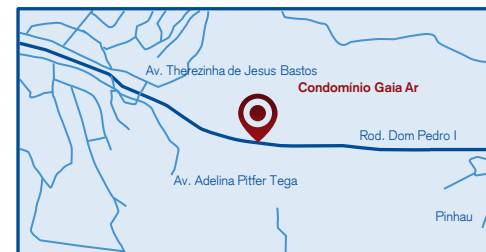
Aquisição em março de 2011

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP



20.154
m² de ABL

100%
Vago



Ed. Albatroz – Gaia Ar

Aquisição em agosto de 2014

Rod. Dom Pedro I, Km 90
Jarinu - SP



1.723
m² de ABL

100%
Locado



Air Liquide Campinas

Aquisição em dezembro de 2017

Rua Ronald Cladstone Negri, 557
Campinas - SP

Notas

- (1) Taxa Interna de Retorno, no nos últimos 12 meses.
- (2) "Cap Rate" é uma métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.
- (3) *Yield*: representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo e é calculado como os dividendos pagos por cota dividido pela cotação atual da cota, em determinado período.
- (4) Prêmio de *Yield*: refere-se ao retorno sobre o investimento nas cotas do Fundo, considerando o *Yield* no período de um ano, menos o juros pagos pela NTN24, sendo expresso em número de *Basis Points* – *BPS* (centésimos de por cento);
- (5) Valorização da cota no mercado secundário da B3, nos últimos 12 meses.
- (6) ABL: Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
- (7) Resultado Operacional do Fundo, considerando os últimos 12 meses;
- (8) Valores calculados desconsiderando eventos de liquidez, *i.e* venda com lucro de ativos detidos pelo Fundo;
- (9) Referente a cada período;
- (10) As informações do slide não devem ser entendidas como recomendação ou oferta de investimento ou de adoção de estratégia, alocação ou escolha de perfil de investimento por parte dos destinatários. Os produtos e ativos utilizados para a composição das informações acima podem não estar disponíveis, impossibilitando a composição de carteiras similares. Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor. Alocações/Ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado. Alterações sem aviso prévio. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC.
- (11) FFO: Abreviação de *Funds From Operations*, trata-se do resultado operacional do Fundo.
- (12) Atípico: considera contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale and Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação. Típico: contratos de locação padrão.
- (13) Fiança Corporativa: trata-se de garantia de fiador, prestada por empresa do grupo Air Liquide.
- (14) Custos: os custos referem-se à tributos incidentes sobre a transação, honorários de advogados, bem como a avaliações ambientais e técnicas do ativo.
- (15) Considera-se, para cálculo do percentual de receita imobiliária, o potencial de receita, considerando os imóveis vagos.
- (16) A metragem apresentada, para todos os imóveis, refere-se ao total detido pelo CSHG Logística FII.
- (17) Para os efeitos deste relatório: o investimento no Perini Business Park, por meio do Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FIIB11), é considerado um ativo imobiliário; foram considerados os volumes investidos até o fechamento do mês de competência Janeiro de 2018. Para efeitos dos gráficos, a administradora realizou estimativa de valores contratados.
- (18) A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e 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. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a Garantia do Administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o Fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do Fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. Desde 2 de maio de 2008, todos os fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras deixaram de apurar sua rentabilidade com base na cotação média das ações e passaram a fazê-lo com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Credit Suisse Hedging-Griffo 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Credit Suisse Hedging-Griffo. Os dados acima constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor (conforme Cap. V, Seção I, Art. 40, § 2º, CVM 555). Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A Credit Suisse Hedging-Griffo não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou do investimento pelo investidor. A Credit Suisse Hedging-Griffo não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A Credit Suisse Hedging-Griffo não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A Credit Suisse Hedging-Griffo não se responsabiliza por erros, omissões nem pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo. Fundos de investimento não contam com a Garantia do Administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 12º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

www.cshg.com.br

Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria