

CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo” ou “CSHG Logística FII”)

Tese de Investimento – Aquisição de Galpões em Betim e Itupeva

(“Betim” e “Itupeva” respectivamente)



Agenda



1 Principais Aspectos da Transação



2 Os Ativos



3 Localizações



4 Fotos

Agenda



Principais Aspectos da Transação



Os Ativos



Localizações



Fotos

Tese de Investimento

Esta apresentação é um material complementar sobre a aquisição de dois ativos logísticos, um localizado em Itupeva – SP e outro em Betim - MG, conforme Fato Relevante divulgado em 28 de agosto de 2020 ([link](#)) e tem como objetivo resumir os aspectos quantitativos e qualitativos dos investimentos.

O primeiro ativo logístico está localizado no município de Itupeva – SP, com área bruta locável de 58.828 m² dos quais 54.600 m² estão ocupados por 3 empresas diferentes: SEG Automotive, Bosch e Anixter. Ao longo do eixo viário, destaca-se a disponibilidade de comércio e serviços, como por exemplo, dois centros de compras e serviços – Outlet Premium São Paulo, Autoposto e Shopping Serra Azul – e o hotel Quality Resort & Convention Center Itupeva, localizados ao norte no acesso direto a Rodovia dos Bandeirantes.

O segundo ativo logístico está localizado no município de Betim – MG, com área bruta locável de 62.587 m² integralmente alugados pelo Walmart em contrato atípico até 2029. Atualmente o galpão encontra-se desocupado, pois se tratava da operação de e-commerce do Wal-Mart que foi descontinuada no Brasil. Independente disso, o aluguel está sendo pago e o Wal-Mart está autorizado a sublocar o imóvel a terceiros. As estratégias comerciais estão sendo discutidas conjuntamente com o locatário atual e serão informadas nos relatórios gerenciais. A região de Betim possui ocupação predominantemente industrial e logística, principalmente ao longo das vias BR-381 (BH/São Paulo) e BR-262 (Anel Viário da RMBH), e das Avenidas Adutora Várzea das Flores (Via Expressa de Betim) e Juiz Marco Túlio Isaac. O núcleo industrial com porto seco e o Parque Industrial Paulo Camilo estão a cerca de 20 km do imóvel em estudo.

Os ativos estão de acordo com a tese de investimentos do Fundo: (i) os ativos são relevantes operacionalmente para os locatários; (ii) as operações possuem um alinhamento de longo prazo; e (iii) as localizações são atrativas dentro de suas regiões, o que corrobora nossa tese de investimento de longo prazo.

Saúde financeira da locatária

- Risco de crédito e saúde financeira.
- Liquidez e endividamento.
- Posicionamento no setor de atuação.
- Diretrizes estratégicas da companhia.

Relevância do ativo para a locatária

- Malha operacional e logística da companhia.
- Tendências de expansão regional.
- Posição geográfica relativa aos fornecedores e clientes.

Decisão de Investimento

Valor efetivo e potencial do Imóvel

- Contrato de locação e valorização do ativo.
- Padrão construtivo e tecnológico.
- Localização geográfica e vizinhança.
- Possibilidade de desenvolvimento futuro.

Estrutura da transação e precificação.

- Valor e sensibilidade a variáveis chave.
- Forma de pagamento.
- Estrutura de capital.
- Garantias.

Agenda



Principais Aspectos da Transação



Os Ativos



Localizações



Fotos

Dados da Transação - Itupeva

Itupeva



Valores e condições

Valor da aquisição: **aprox. R\$ 151,7 milhões** (R\$ 2.918/m² de ABL¹)

ABL¹ total : **58.828 m²** Área de terreno: **173.882 m²**

Aluguel: **R\$ 1 MM por mês** (R\$ 17,2/m² de ABL¹) *Cap Rate*¹ : **8,0%**

Locatários

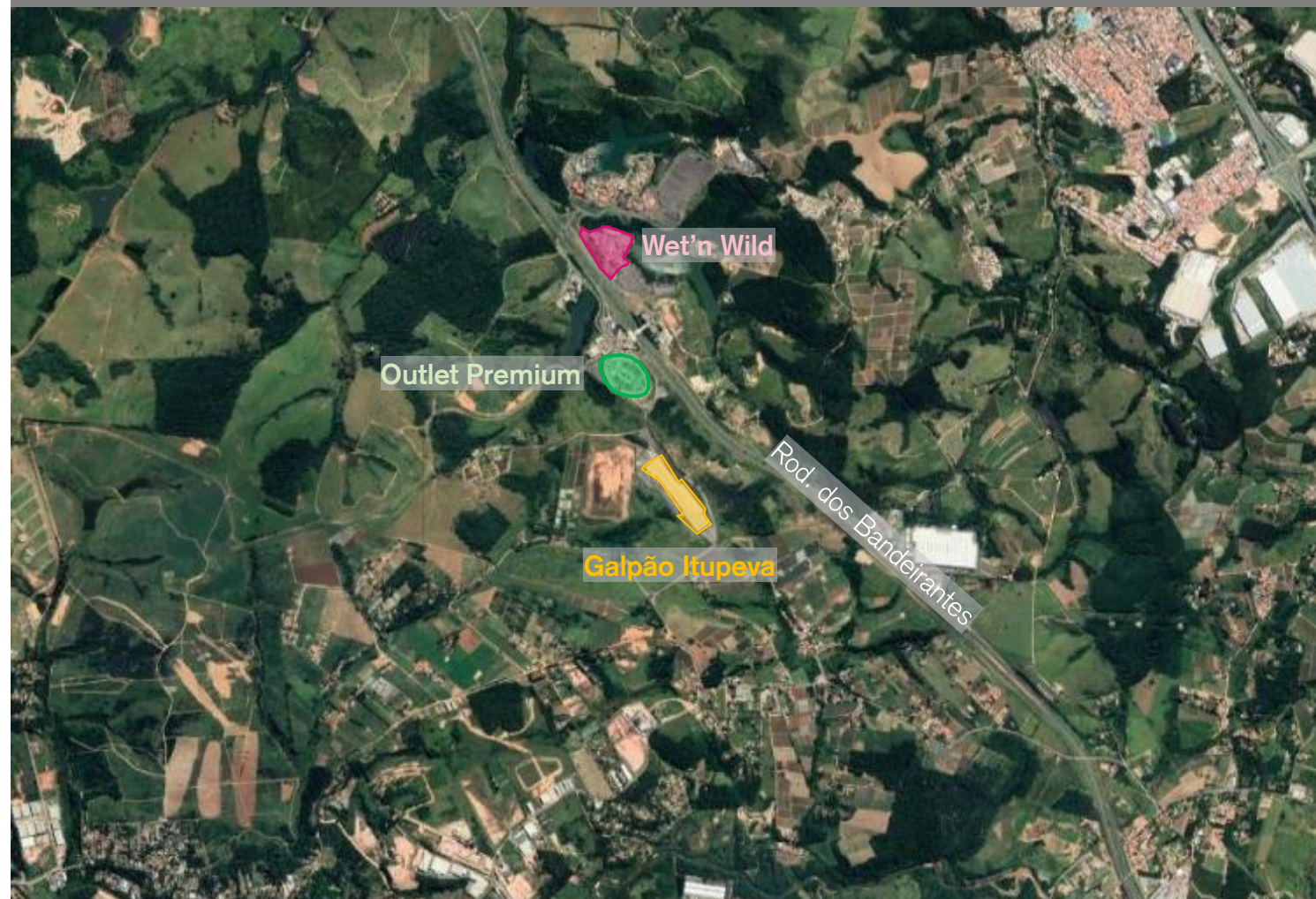
Vencimento dos contratos: **ago/2025, mar/2021, jan/2021**

Locatários: **Bosch, SEG Automotive e Anixter**

Contratos: **Típicos**¹

Reajuste: **IPCA**¹

Localização



Características gerais - Itupeva

Itens	Características
Estrutura	Concreto armado com fechamentos em alvenaria
Piso	Concreto armado de alta resistência
Capacidade do piso	6 ton/m²
Pé direito	12 metros
Eficiência de armazenagem	Acima de 80%
Distância entre pilares	21 x 22 m
Módulos	Permite a subdivisão em até 12 módulos em formatos retangulares
<i>Sprinklers</i>	<i>Sprinklers</i> e hidrantes em toda a área de armazenagem
Combate a incêndio	Sistema de detectores de fumaça, iluminação de emergência e alarme de incêndio
Segurança	Portaria, catracas, operação e funcionamento 24h/dia e sistema de monitoramento central com CFTV



Dados da Transação - Betim

Betim



Valores e condições

Valor da aquisição: **aprox. R\$ 194,4 milhões** (R\$ 3.096/m² de ABL¹)

ABL¹ total : **62.587 m²** Área de terreno: **129.288 m²**

Aluguel: **R\$ 1,4 MM por mês** (R\$ 22,5/m² de ABL¹) *Cap Rate*¹ : **8,7%**

Locatários

Vencimento dos contratos: **jan/2029**

Locatário: **Wal-Mart**

Contratos: **Atípico**¹

Reajuste: **IPCA**¹

Localização



Características gerais - Betim

Itens	Características
Estrutura	Concreto armado com fechamentos em alvenaria
Piso	Concreto armado de alta resistência
Capacidade do piso	6 ton/m²
Pé direito	12 metros
Eficiência de armazenagem	89%
Docas	109 docas niveladoras
Estacionamento	110 vagas para carretas, 105 vagas para automóveis, 40 vagas para motocicletas
<i>Sprinklers</i>	<i>Sprinklers</i> ¹ e hidrantes em toda a área de armazenagem
Combate a incêndio	Sistema de detectores de fumaça, iluminação de emergência e alarme de incêndio
Segurança	Portaria com dilacerador de pneus, operação e funcionamento 24h/dia e sistema de monitoramento central com CFTV



Agenda



Principais Aspectos da Transação



Os Ativos



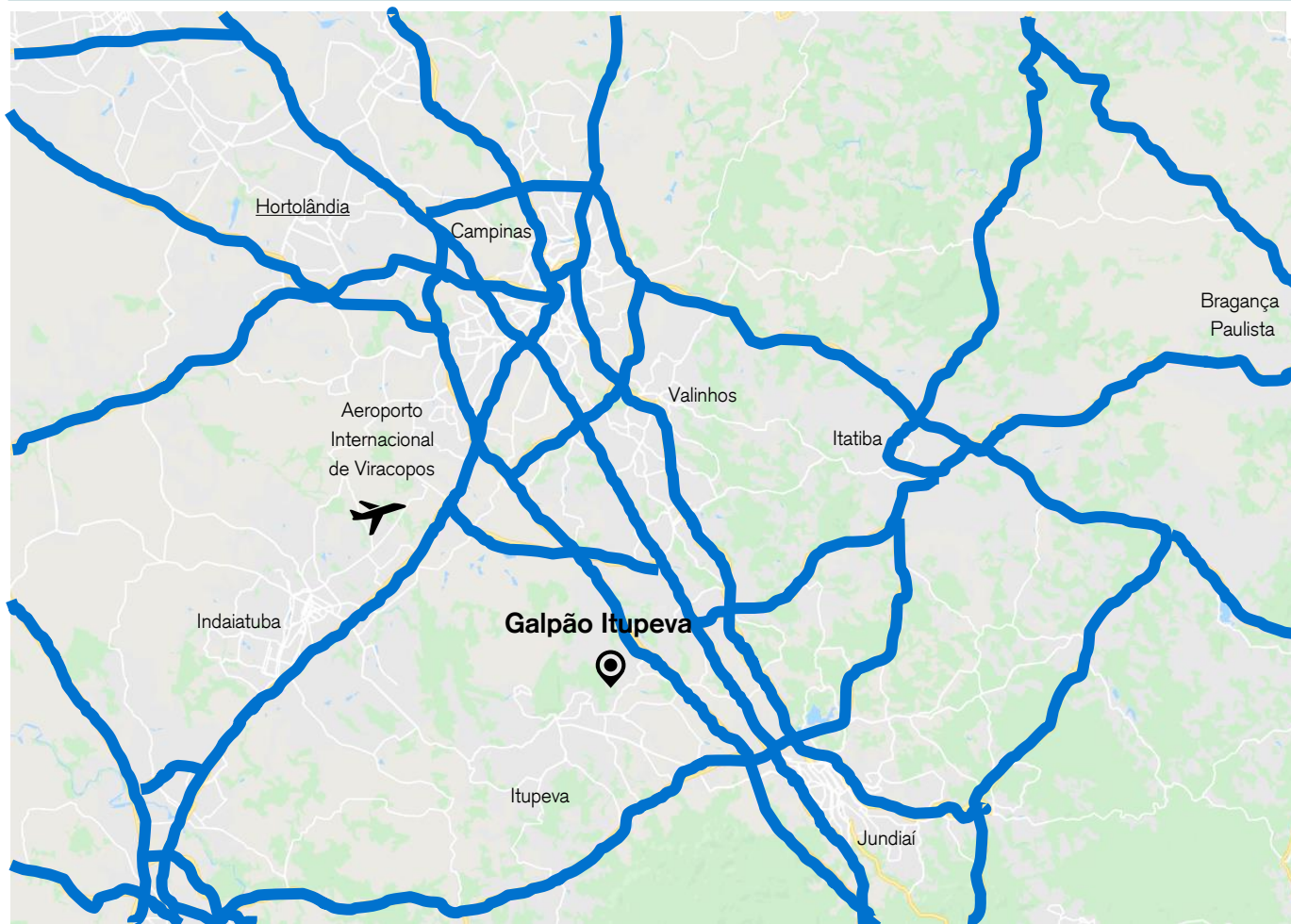
Localizações



Fotos

Região do ativo Itupeva

Itupeva



Tese da região

Ao analisarmos o mercado de *Industrial Parks*¹ do Estado de São Paulo, é possível identificar que o estoque total da região de Jundiaí – Itupeva representa cerca de 10% do estoque total do estado, sendo o terceiro maior do setor (atrás apenas de Campinas e Cajamar).

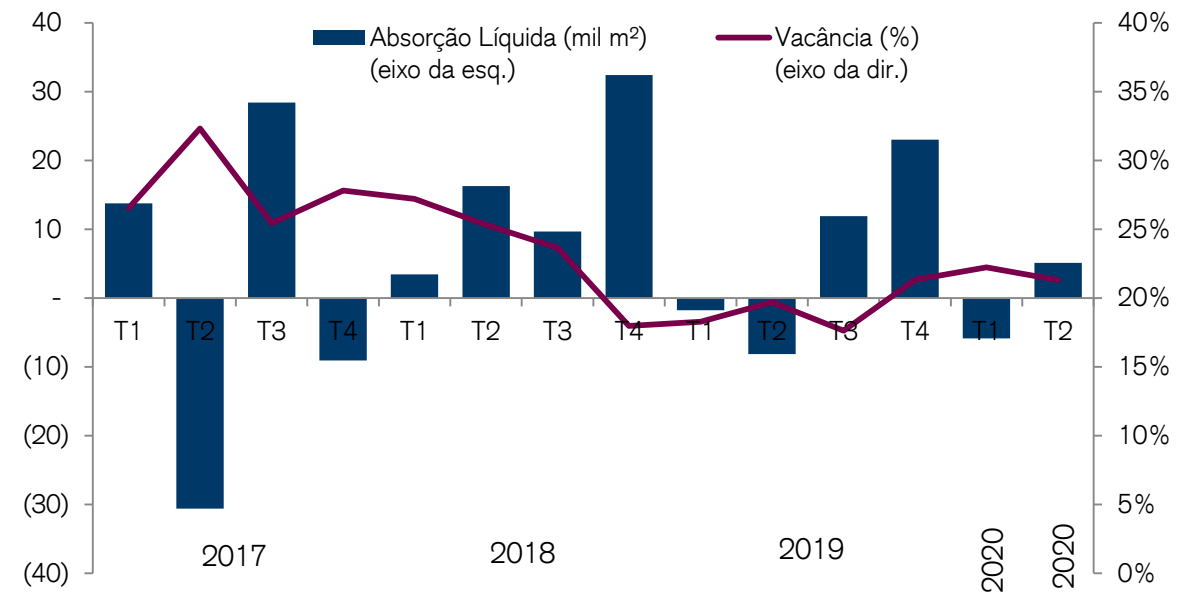
Os empreendimentos dessa região estão localizados principalmente nas Rodovias dos Bandeirantes, Anhanguera, Merchal Rondon e Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli.

A sua localização privilegiada entre os dois maiores centros metropolitanos do estado – São Paulo e Campinas – aliada aos serviços e boa oferta de mão de obra têm sido os maiores atrativos para a ocupação e incorporação no local.



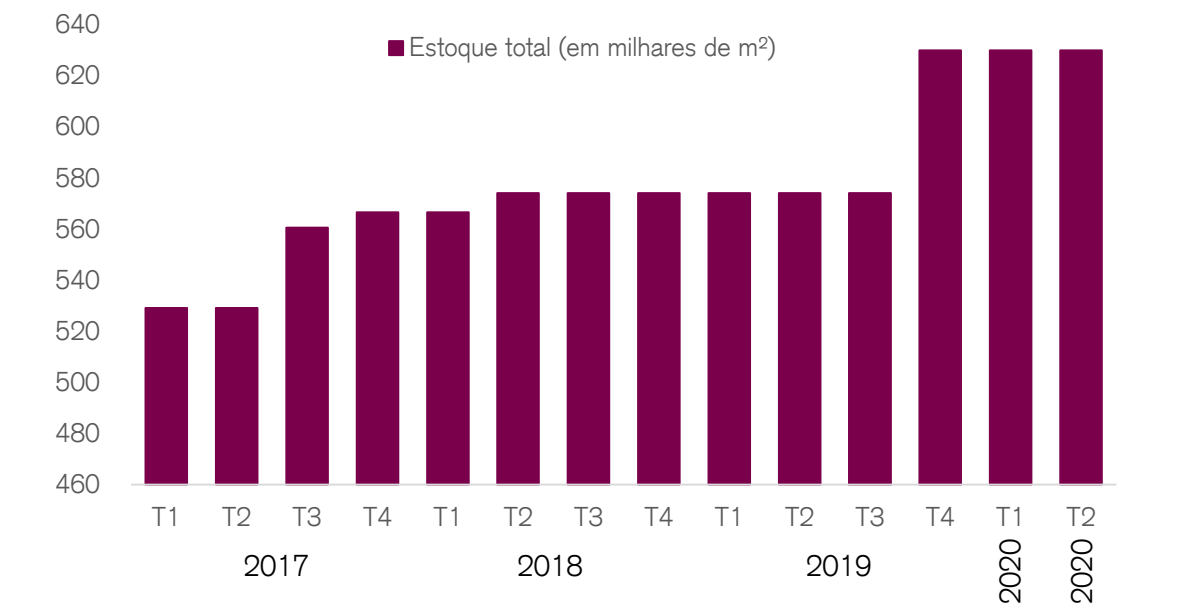
Região do ativo Itupeva

Vacância e absorção líquida em Itupeva



Fonte: Buildings.

Estoque de galpões em Itupeva

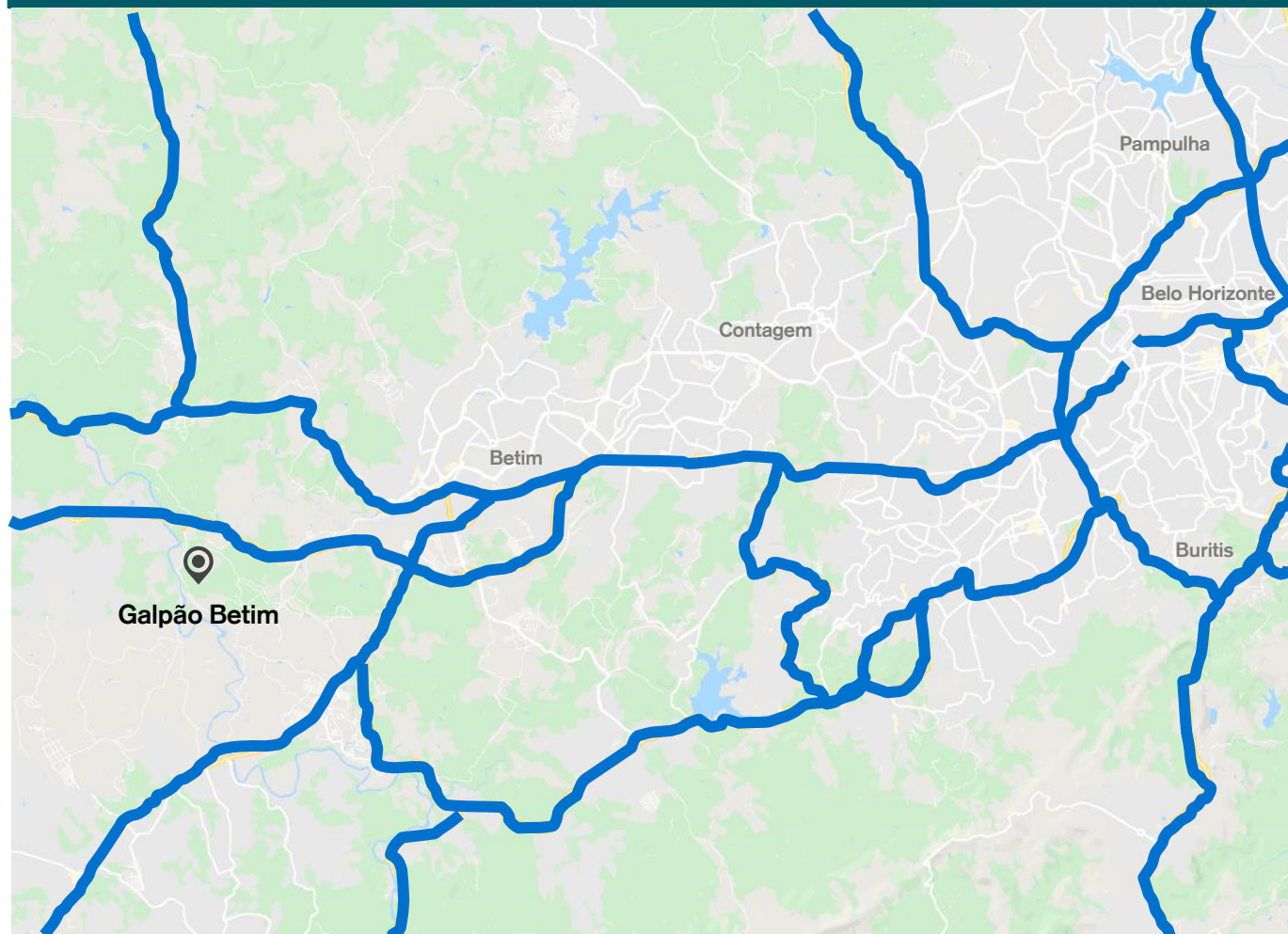


Fonte: Buildings.

A partir da análise dos dois gráficos, na opinião da CSHG, é possível perceber que o mercado logístico de Itupeva está em expansão, sendo tal expansão mais proeminente a partir do final do ano de 2019. Essa expansão está acompanhada de uma absorção líquida positiva e uma vacância estável, o que mostra que a demanda por essas áreas cresceu.

Região do ativo Betim

Betim



Tese da região

O município de Betim está localizado na Região Metropolitana de Belo Horizonte no estado de Minas Gerais. Dista 26 km a leste da capital do estado, na chamada Zona Metalúrgica da RMBH, e conta com uma população de 439 mil habitantes⁴ distribuídos em 344 km², sendo o 5º município mais populoso do estado.

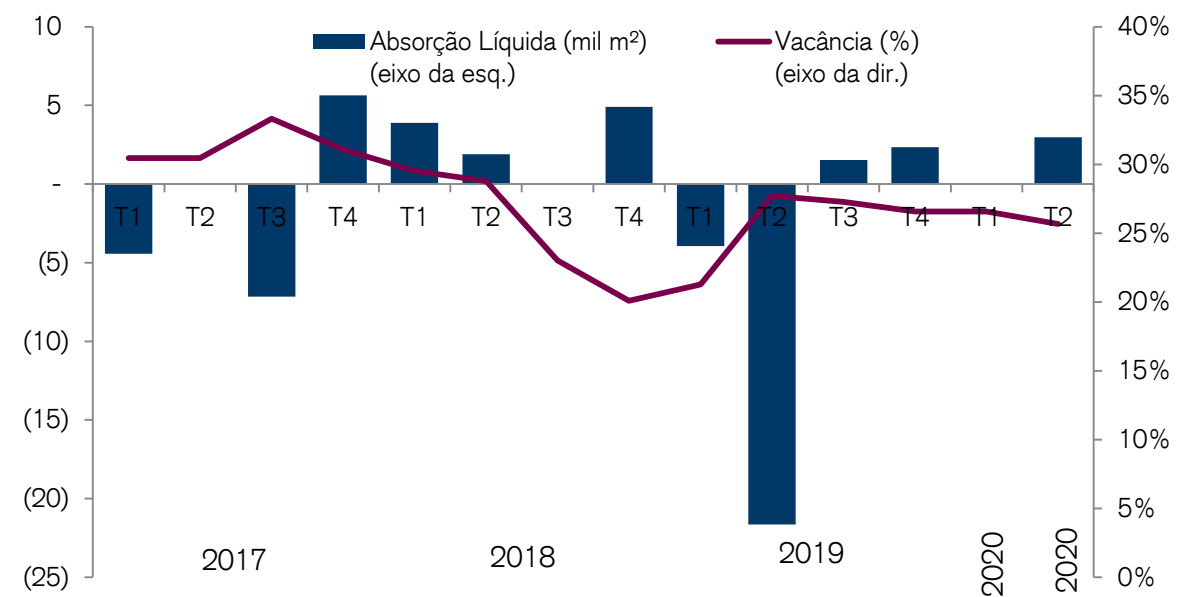
Sua localização é estratégica principalmente do ponto de vista rodoviário, sendo o município abastecido pelas Rodovias MG-060, MG-050, BR-381, BR-040 e BR-262.



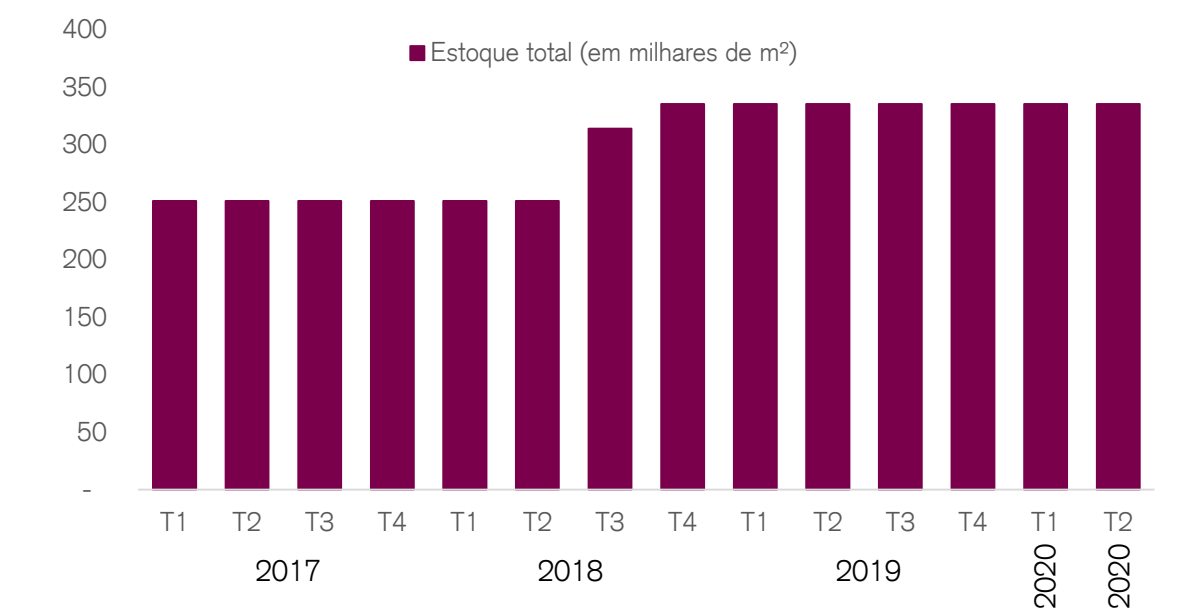
Foto: FCA/Divulgação– Fábrica da FCA, em Betim/MG

Região do ativo Betim

Vacância e absorção líquida em Betim



Estoque de galpões em Betim



A partir da análise dos dois gráficos, na opinião da CSHG, é possível perceber que o mercado logístico de Betim expandiu 34% desde 2017. A absorção líquida foi positiva desde então – excluindo dois trimestres de 2019 em que houveram grandes devoluções – isso mostra que as novas áreas foram absorvidas pelas demandas da região.

Agenda



Principais Aspectos da Transação



Os Ativos



Localizações



Fotos

FOTOS - Itupeva

Vista aérea



Portaria



Docas



Administração



FOTOS - Betim

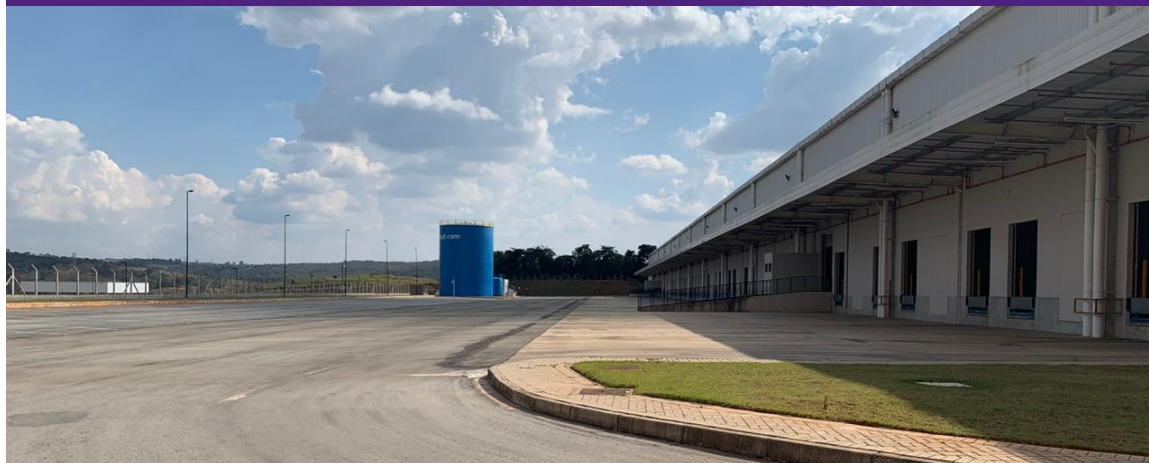
Vista aérea



Portaria



Área de manobra e docas



Estacionamento de carretas



Glossário

ABL: Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

Atípico: 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, na forma do Art. 54-A da lei 8.245/1991.

Típico: Contratos de locação padrão, geralmente de 5 anos, com possibilidade de revisional e multa de rescisão de 3 a 6 meses de aluguel.

Cap Rate: Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.

IGPM: Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Industrial Parks: Jargão estrangeiro para parques logísticos.

Sprinkler: Componente do sistema de combate a incêndio que descarrega água quando é detectado um incêndio.

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. 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 profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG") 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 resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas não são líquidas 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. 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. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 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 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 CSHG. 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 CSHG 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 investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a 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.

Credit Suisse Hedging-Griffo

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

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

www.cshg.com.br

imobiliario.cshg.com.br

Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br