



CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo”, “HGLG11” ou “CSHG Logística FII”)

CNPJ nº 11.728.688/0001-47 – Abril 2021

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. 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 e não configura sugestão ou consultoria jurídica. Recomendamos ao cliente que consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. A Credit Suisse Hedging-Griffo (“CSHG”) não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. O presente material é um resumo indicativo de alguns dos produtos oferecidos para nossos clientes, para ser usado exclusivamente em nossas discussões, e não tem o propósito de abranger (e não abrange) todos os termos e as condições que possam ser exigidos pela CSHG ou por qualquer entidade do Grupo Credit Suisse Brasil (“CS”), caso se decida formalizar a contratação de qualquer produto aqui mencionado. Este material não deve ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros. Esta apresentação não se caracteriza nem deve ser entendida como uma promessa/um compromisso da CSHG de realizar as operações ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Esta apresentação não se caracteriza e não deve ser entendida como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir.

Agenda

1



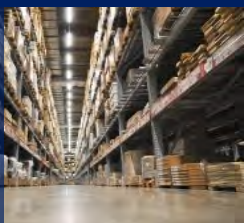
Informações do Fundo

2



COVID-19 e Mercado Logístico e Industrial

3



Obras

4



Realizações e estratégia

Agenda

1



Informações do Fundo

2



COVID-19 e Mercado Logístico e Industrial

3



Obras

4



Realizações e estratégia

CSHG Logística FII

R\$ 3,2 bilhão Valor de Mercado do Fundo	5,3% <i>dividend yield</i> ¹	46 Contratos de locação	Principais Eventos (20/11/2020) – Aquisição CONE; (30/11/2020) – Rescisão de contrato atípico WMB; (30/11/2020) – Aquisição GR Louveira; (08/12/2020) – Reavaliação anual; (23/12/2020) – Aquisição terrenos Extrema; (16/03/2021) – Aprovação da 7ª Emissão de cotas;
R\$ 175,99 Valor da cota a mercado	691 mil m ² área bruta locável	13 Contratos negociados*	

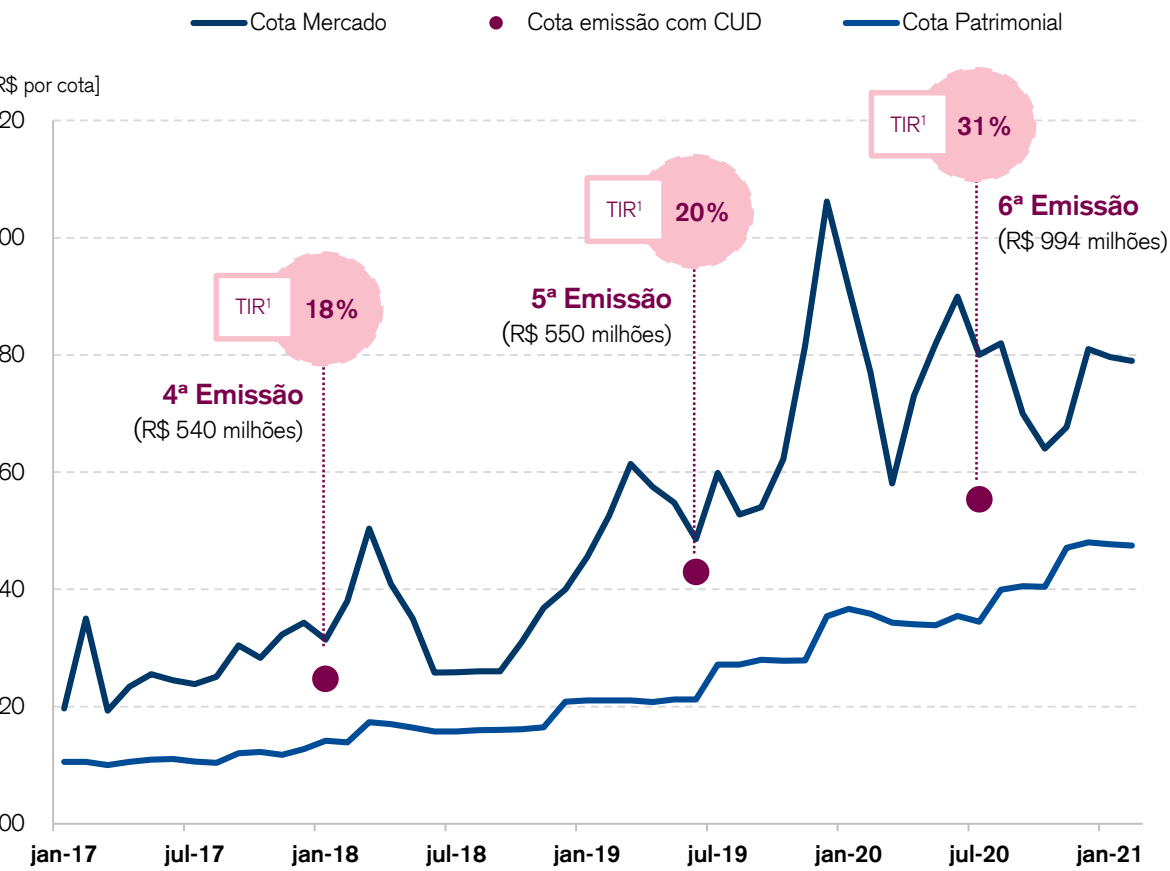
*Contratos que tiveram negociação do tipo novas locações, expansão, renovação, desconto, redução, distrato, diferimentos e outros em 2020.

	Quantidade de cotistas	Volume negociado (12 M)	Retorno desde início	Retorno 12 M	Retorno mar-2021
CSHG Logística HGLG11	277.168	R\$ 1.900 MM	415,1%	26,6%	-1,3%

Fonte: CSHG

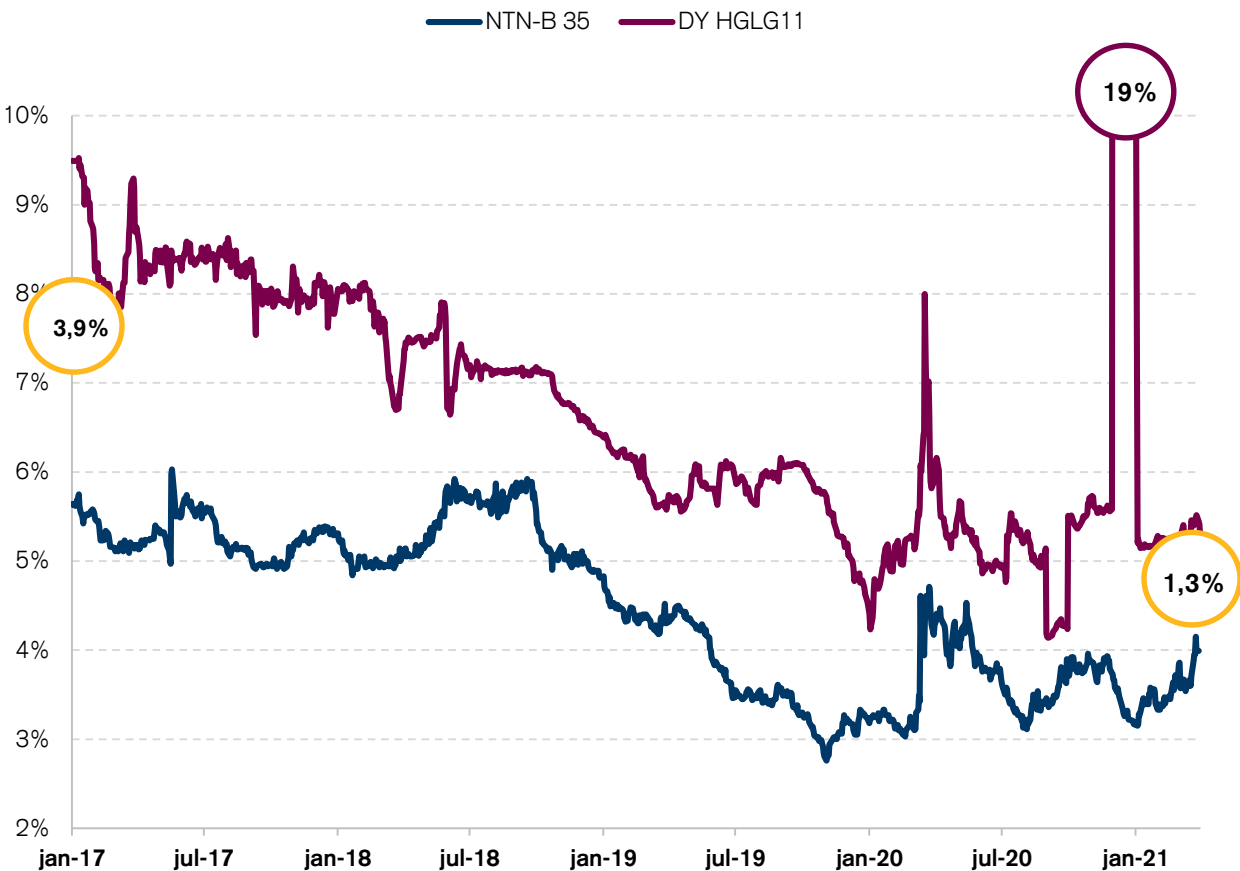
Histórico do CSHG Logística FII

Evolução da cota de mercado, da cota patrimonial e da cota de emissão com CUD¹



Fonte: Quantum Axis e CSHG. Pontos de emissão foram considerados as respectivas publicações dos anúncios de início. Volume da emissão foi considerado o valor aproximado captado

Dividend Yield (“DY”) do Fundo pela NTN-B 35

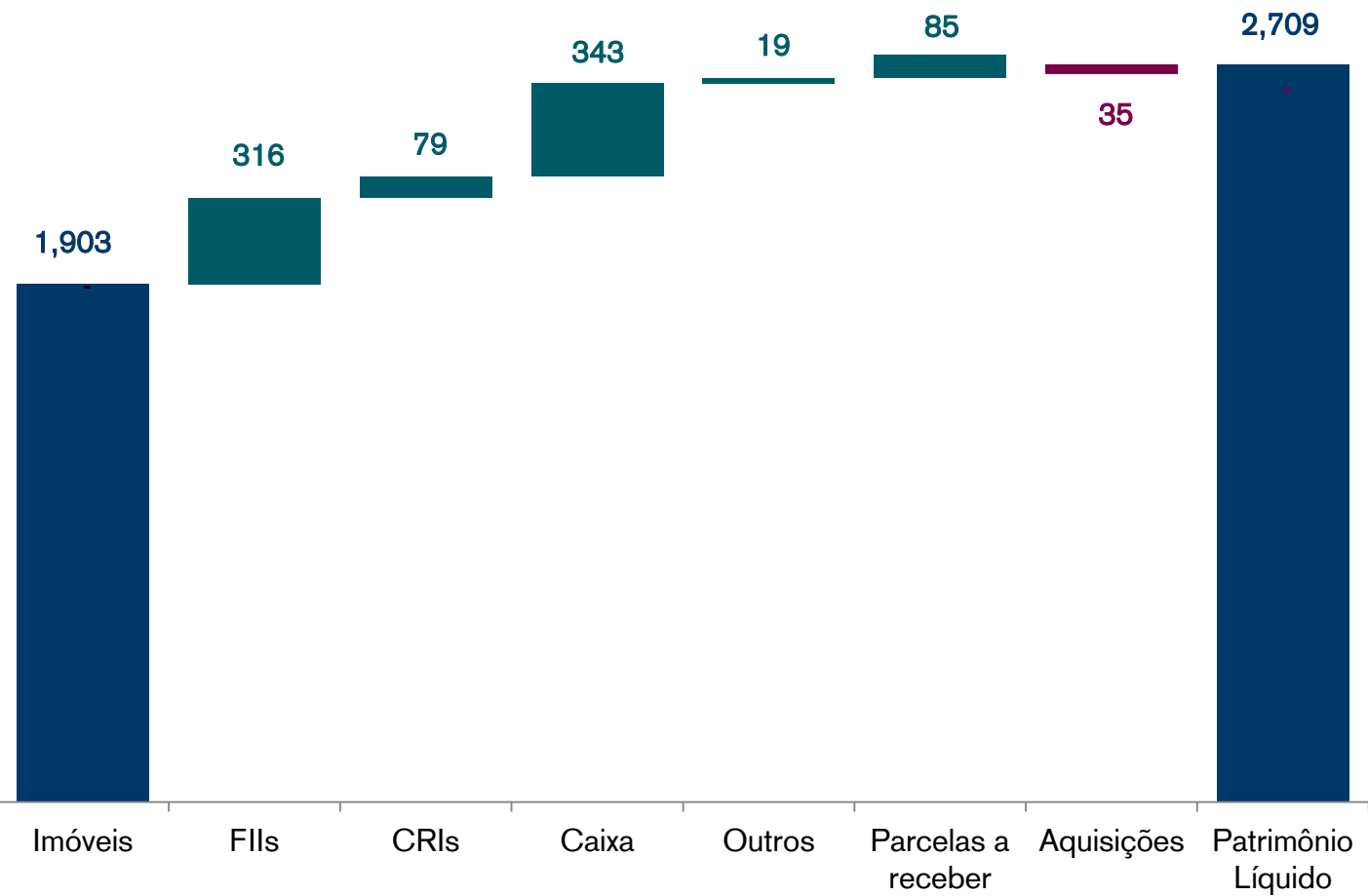


Fonte: Quantum Axis e Tesouro Direto

Carteira do Fundo

Composição do Patrimônio Líquido

(Valores: R\$ milhões)

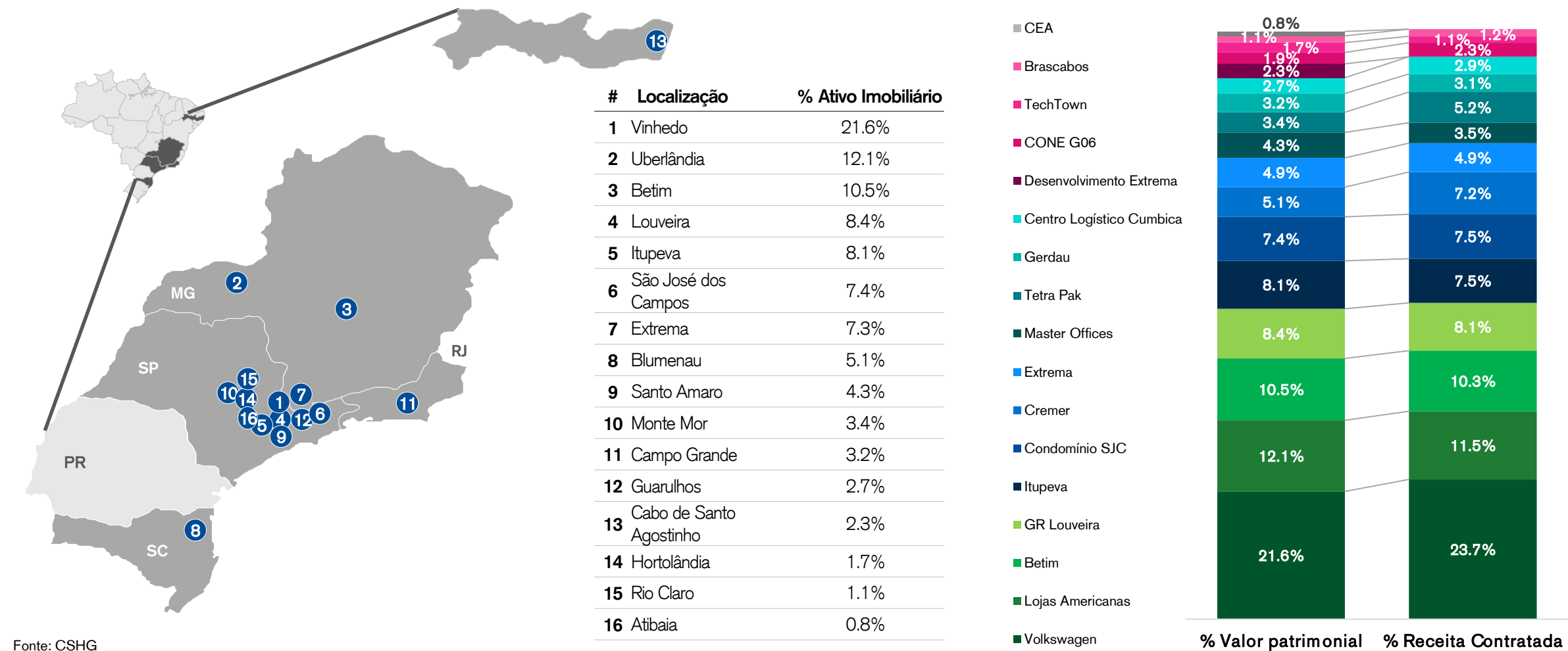


Fonte: CSHG

Imóveis	1.903
FIs	316
CRIs	79
Caixa	343
Outros	19
Parcelas a Receber	85
Aquisições	(35)
Patrimônio Líquido	2.709
Quantidade de Cotas (nº)	18.436.967
Cota patrimonial (R\$)	146,94

Carteira do Fundo

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



Fonte: CSHG

Composição do Resultado

Tabela de resultado

(Valores em reais: R\$)

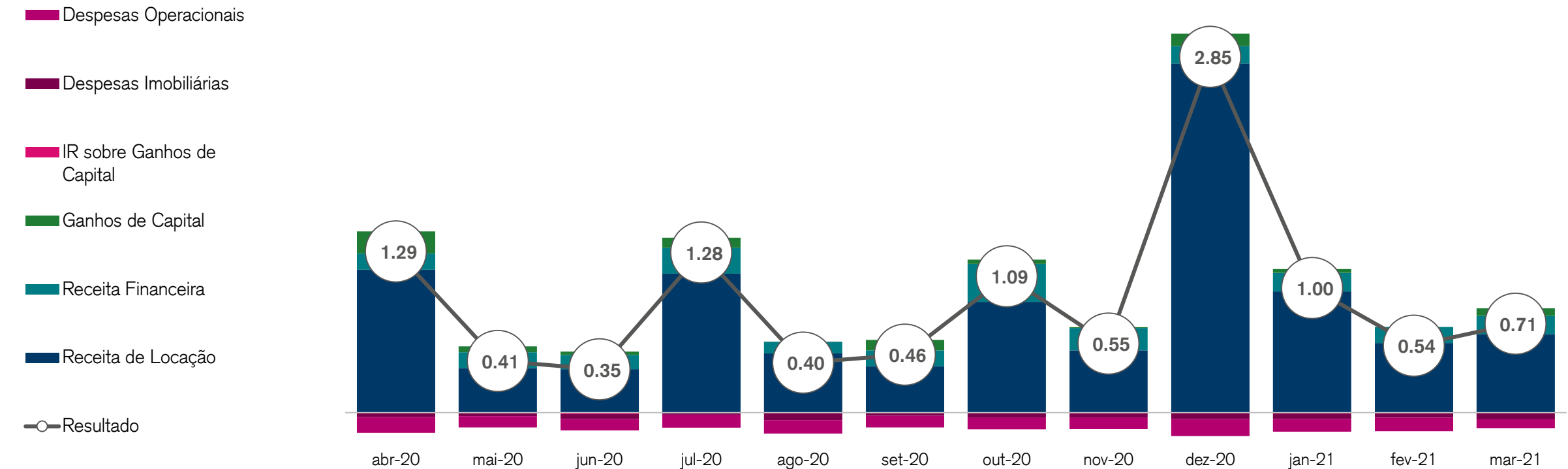
	Março de 2021	Fevereiro de 2021	2021	12 Meses
Receita de Locação ¹	11.572.848	10.289.023	39.755.782	164.483.445
Rendimentos Mobiliário ¹	2.696.688	2.330.123	7.760.241	29.534.292
Ganhos de Capital Bruto ¹	1.116.651	12.897	1.689.453	9.736.514
IR sobre Ganho de Capital	(3.235)	(36.866)	(148.931)	(527.198)
Total de Receitas	15.382.951	12.595.178	49.056.545	203.227.052
Despesas Imobiliárias ¹	(985.377)	(701.167)	(2.474.990)	(7.116.444)
Despesas Operacionais ¹	(1.279.813)	(2.004.389)	(5.182.688)	(19.046.703)
Total de Despesas	(2.265.190)	(2.705.556)	(7.657.678)	(26.163.147)
Resultado¹	13.117.761	9.889.622	41.398.867	177.063.905
Rendimento anunciado	14.380.834	14.380.834	43.142.503	177.796.202

Fonte: CSHG

Composição do Resultado

Gráfico dos últimos 12 meses de resultado por cota

	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21
Rendimento distribuído (R\$ por cota)	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,60	0,78	0,78	2,63	0,78	0,78	0,78
Saldo de resultado acumulado¹ (R\$ por cota)	1,21	0,85	0,41	0,92	0,54	0,21	0,52	0,29	0,51	0,73	0,48	0,41



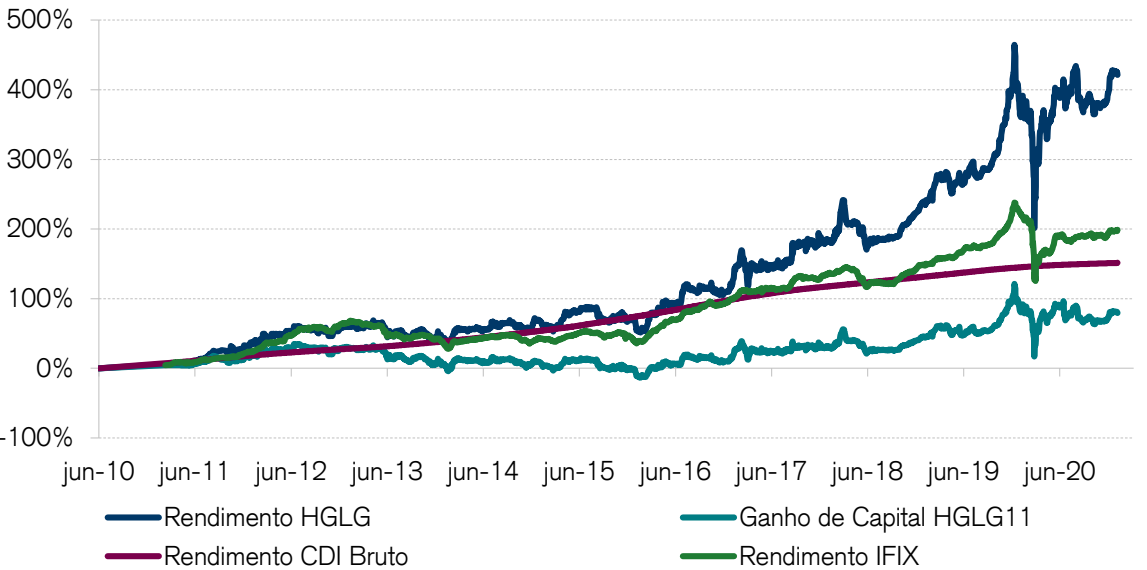
Fonte: CSHG

Rentabilidade e Liquidez

Tabela de rentabilidade¹

	Mar-21	2021	12 Meses	Início
HGLG11	-1,3%	-0,5 %	26,6%	415,1%
IFIX	-1,4%	-0,8%	14,1%	*2
CDI	0,2%	0,5%	2,2%	152,3%

Gráfico de rentabilidade

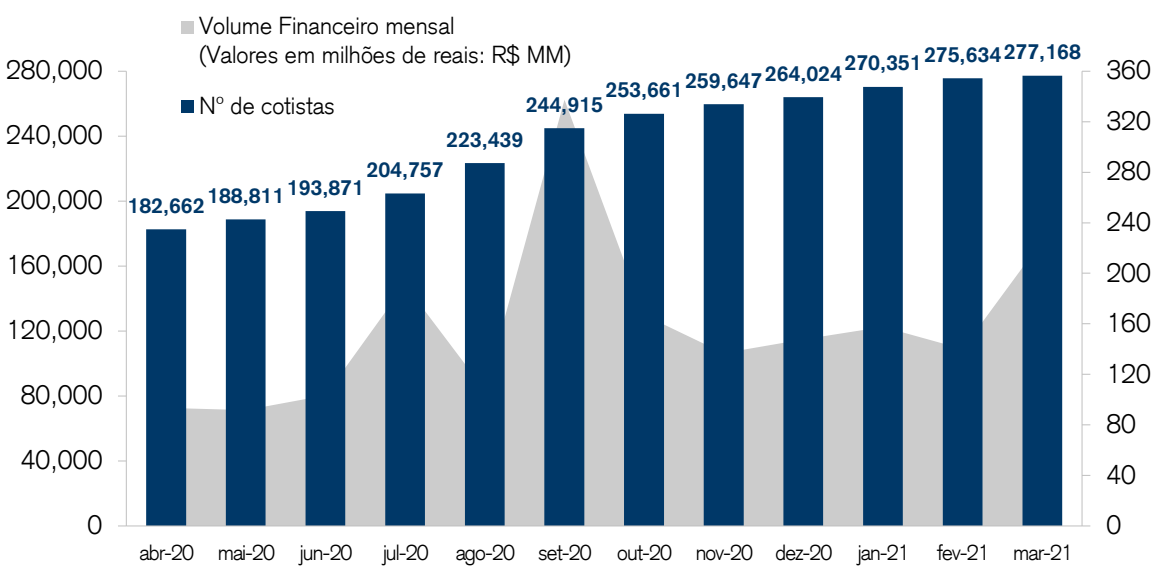


Fonte: CSHG

Tabela de liquidez

	Mar-21	2021	12 Meses
Volume Financeiro (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	226,0	523,8	1.899,8
Giro¹	7,0%	11,3%	68,8%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

Gráfico de liquidez



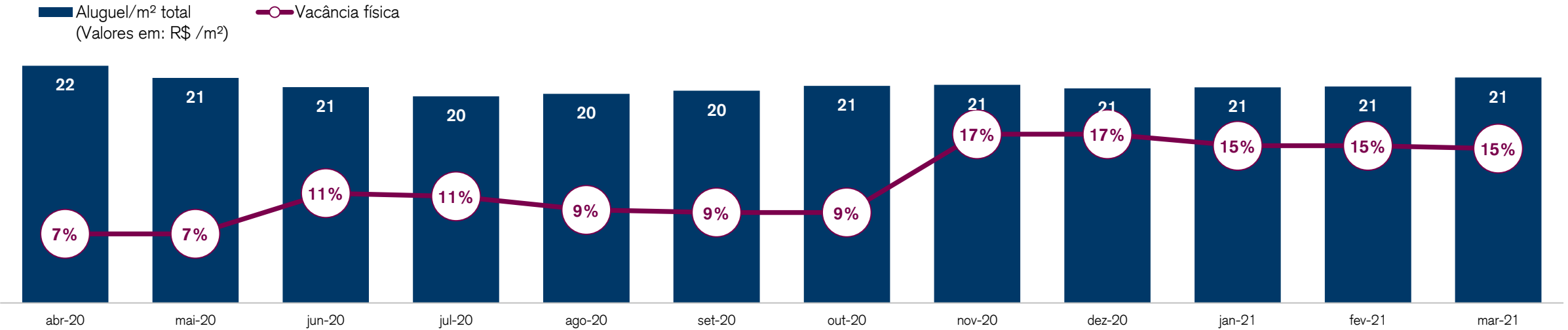
Fonte: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

Tabela de aluguel médio¹ por m² e vacância

	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21
Aluguel médio/m² total (Valores em: R\$ /m²)	21.68	21.08	20.63	20.17	20.29	20.45	20.69	20.73	20.57	20.62	20.65	21.09
Vacância física	6.8%	6.8%	10.8%	10.5%	9.2%	8.9%	8.9%	16.6%	16.6%	15.5%	15.5%	15.2%
Vacância financeira	8.3%	8.2%	8.2%	12.8%	11.2%	11.2%	10.5%	7.8%	7.8%	6.8%	6.8%	6.8%

Gráfico de aluguel médio¹ e vacância física

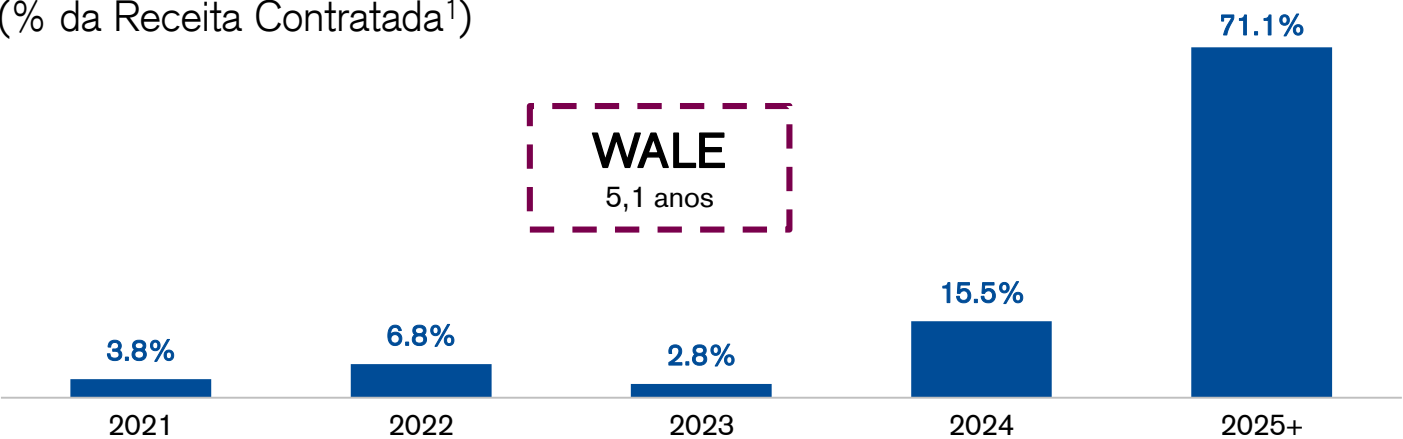


Fonte: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

Vencimento dos contratos

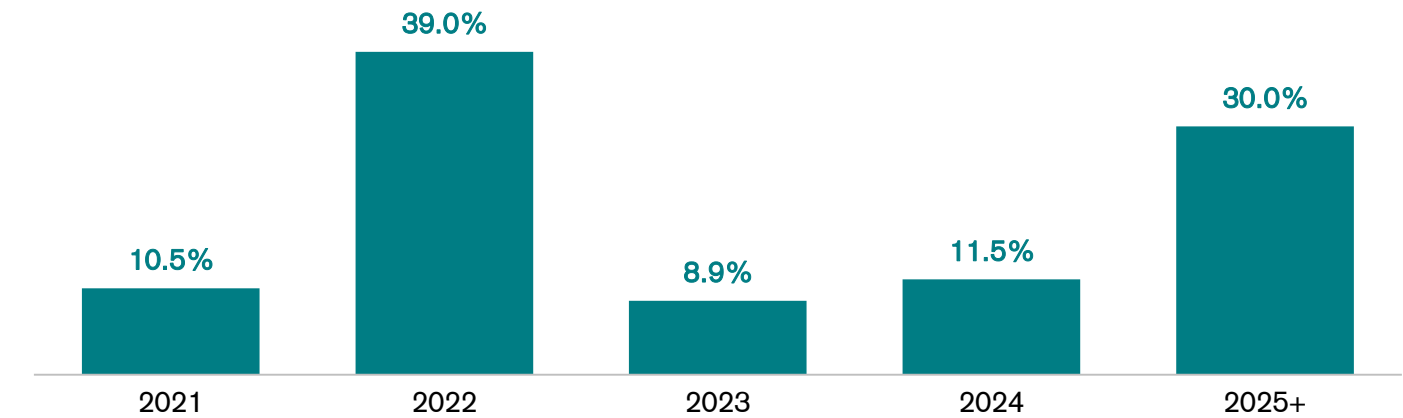
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG

Revisional dos contratos

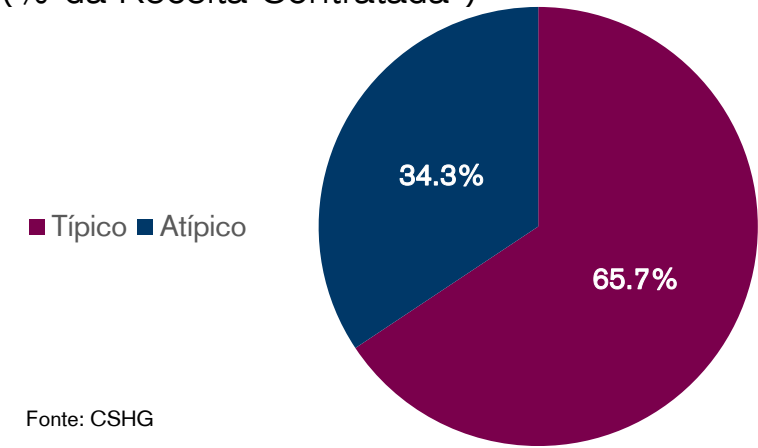
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG

Tipologia dos contratos

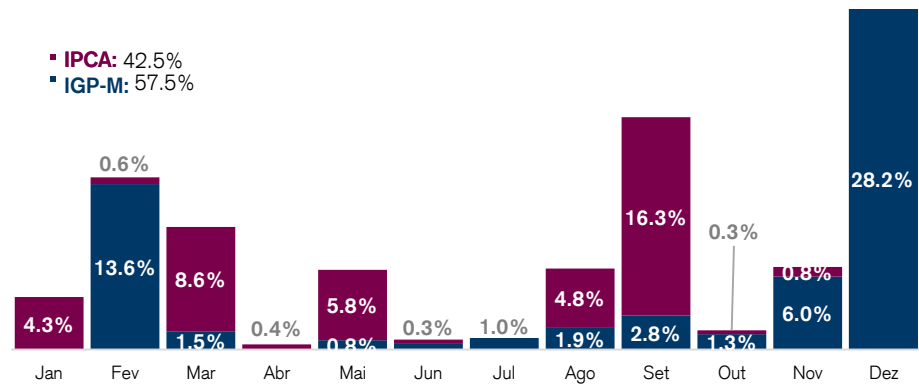
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG

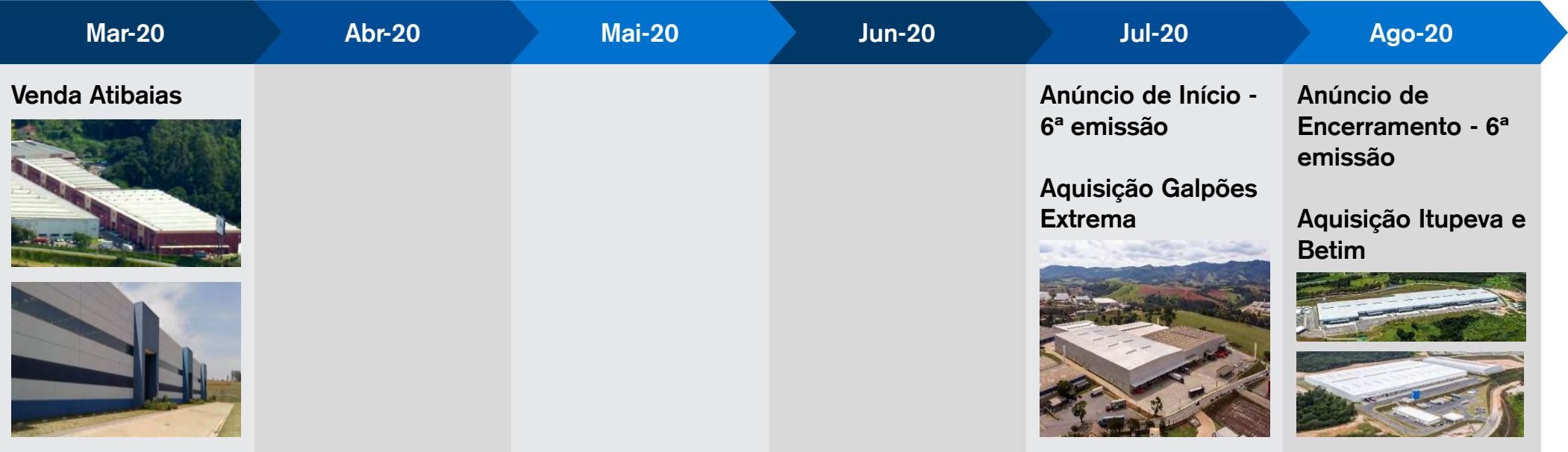
Índices de reajuste

(% da Receita Contratada¹)

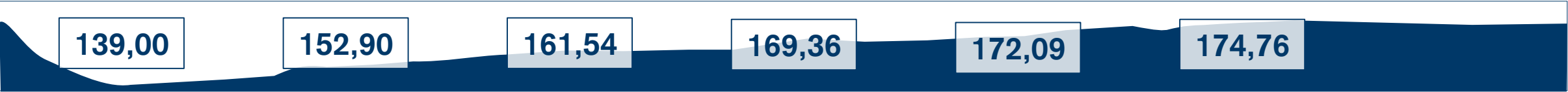


Fonte: CSHG

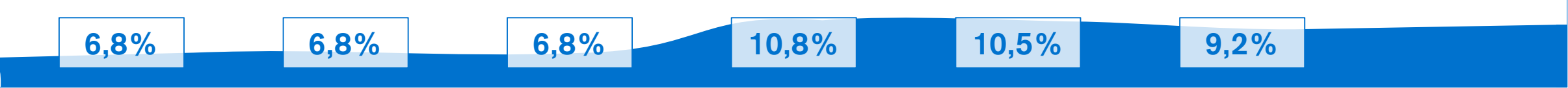
Linha do tempo do CSHG Logística FII



Valor de Mercado por cota (R\$)



Vacância Física



Fonte: CSHG

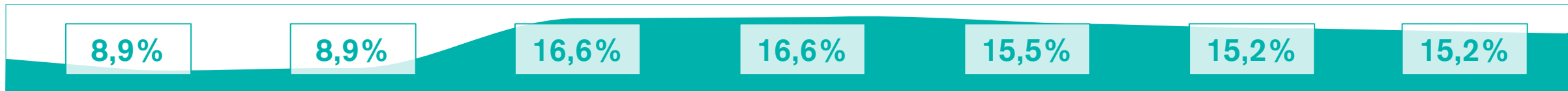
Linha do tempo do CSHG Logística FII

Set-20	Out-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21	Fev-21	Mar-21
		Aquisição CONE G04 e G06  Aquisição GR Louveira  Rescisão de locação Betim	Reavaliação de ativos. Aquisição Terrenos Extrema 			Aprovação 7ª Emissão de Cotas Acordo Comercial de locação Betim

Valor de Mercado por cota (R\$)



Vacância Física



Fonte: CSHG

Agenda



Informações do Fundo



COVID-19 e Mercado Logístico e Industrial



Obras



Realizações e estratégia

COVID – 19

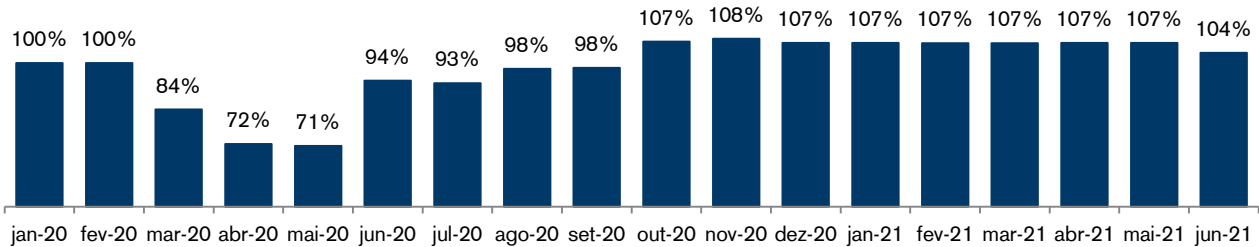
Porcentagem de receita diferida

A partir de março de 2020 e nos meses seguintes, com o agravamento da pandemia e implementação de medidas de distanciamento social, um cenário de incerteza se instaurou por todo o mercado, porém o Fundo sofreu pouco impacto, com nenhuma devolução motivada exclusivamente pela pandemia. Como caminho para administrar o momento mais delicado de 2020, escolhemos trabalhar com diferimentos concedido aos locatários do Fundo, no total, 53% dos contratos do Fundo tiveram algum diferimento.

Ainda, no âmbito do mercado logístico-industrial, nota-se que os impactos da pandemia foram pontuais e rápidos. Os principais indicadores de atividade já voltaram a patamares até maiores do que o pré-crise. Isto porque, durante esse período, as empresas se adaptaram para manter as atividades mesmo com os novos protocolos sanitários e a demanda de produtos internos aumentou.

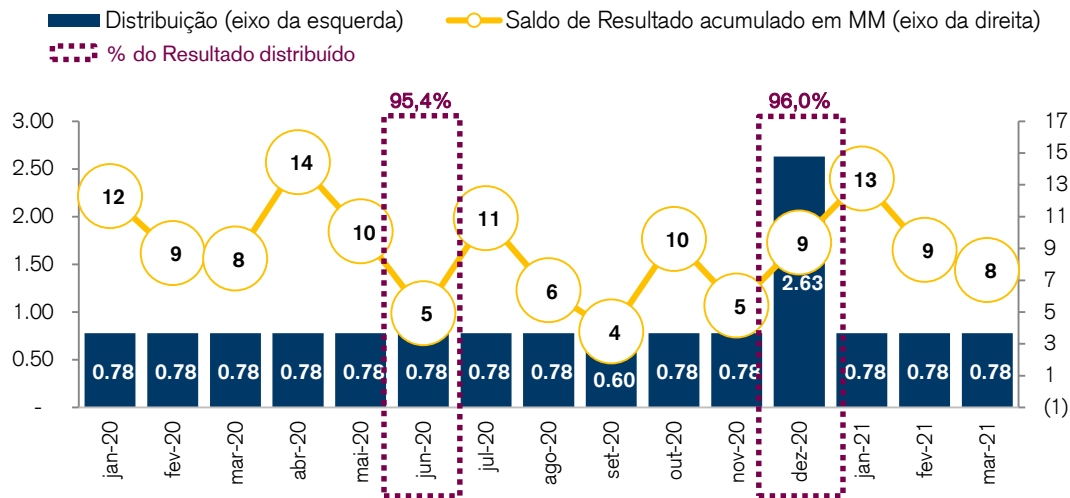
Fluxo de aluguéis diferidos

■ % aluguel contratado

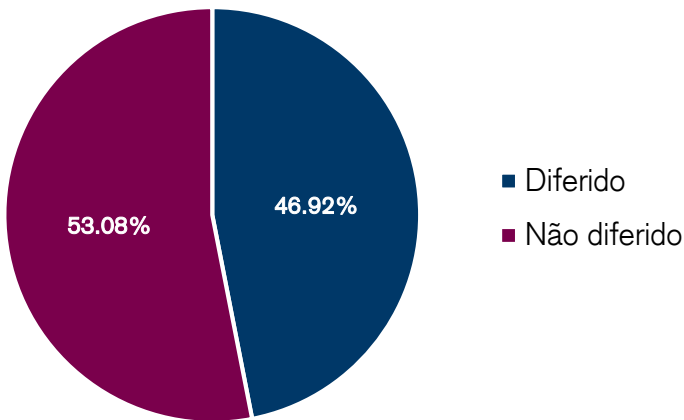


Fonte: Quantum Axis e CSHG.

Distribuição por cota ao longo do ano

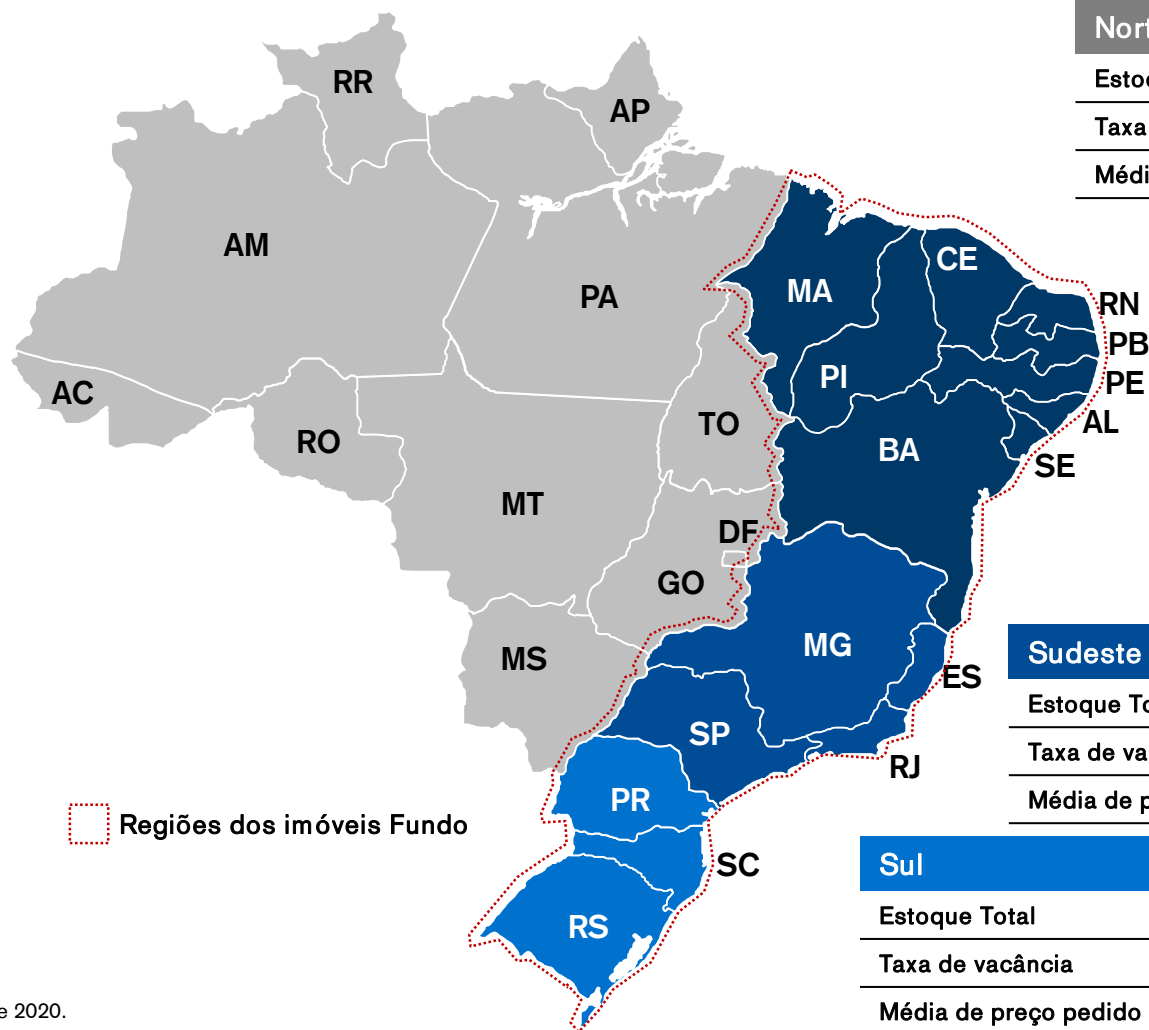


Percentual de contratos diferidos



Mercado Logístico e Industrial

Estoque, vacância e média de preço pedido no Brasil



Norte	
Estoque Total	461.964 m²
Taxa de vacância	28,7 %
Média de preço pedido	R\$ 22,1 /m²

Nordeste	
Estoque Total	2.521.946 m²
Taxa de vacância	8,8 %
Média de preço pedido	R\$ 16,2 /m²

Centro-Oeste	
Estoque Total	584.204 m²
Taxa de vacância	10,5 %
Média de preço pedido	R\$ 14,5 /m²

Sudeste	
Estoque Total	23.964.533 m²
Taxa de vacância	14,6 %
Média de preço pedido	R\$ 18,0 /m²

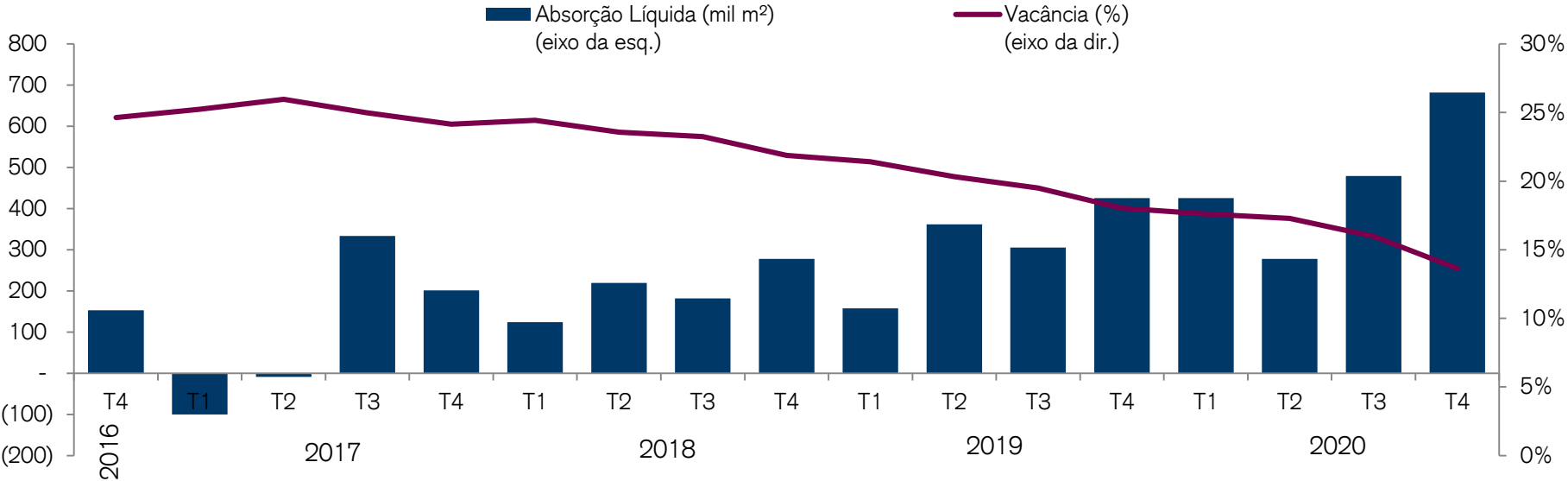
Sul	
Estoque Total	4.060.804 m²
Taxa de vacância	10,4 %
Média de preço pedido	R\$ 15,4 /m²

Fonte: Buildings, dezembro de 2020.

Mercado Logístico e Industrial

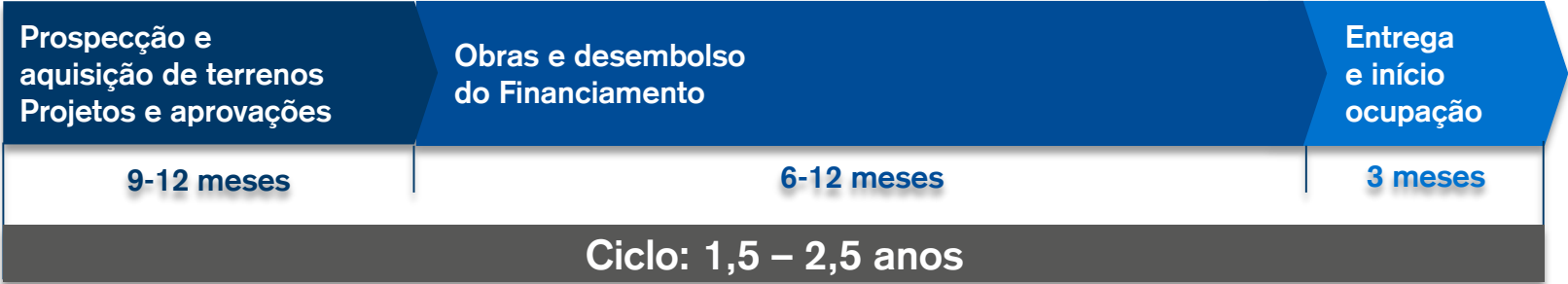
Vacância e Absorção Líquida¹ nas regiões do portfólio

Em uma análise focada nas regiões do portfólio do CSHG Logística FII, a taxa de vacância fechou o ano de 2020 em 13,6% frente a 16,6% do Fundo, fruto da rescisão do contrato de locação do inquilino WMB no imóvel Betim. Vale destacar que o contrato do inquilino era atípico e a multa de rescisão está sendo paga mensalmente para o Fundo. Sendo assim, o Fundo encerrou o ano de 2020 com uma vacância financeira de 7,7%.



Fonte: Buildings, em março de 2021 (CRETool). T = Trimestre

Ciclo de incorporação logístico



Tese de Desenvolvimento

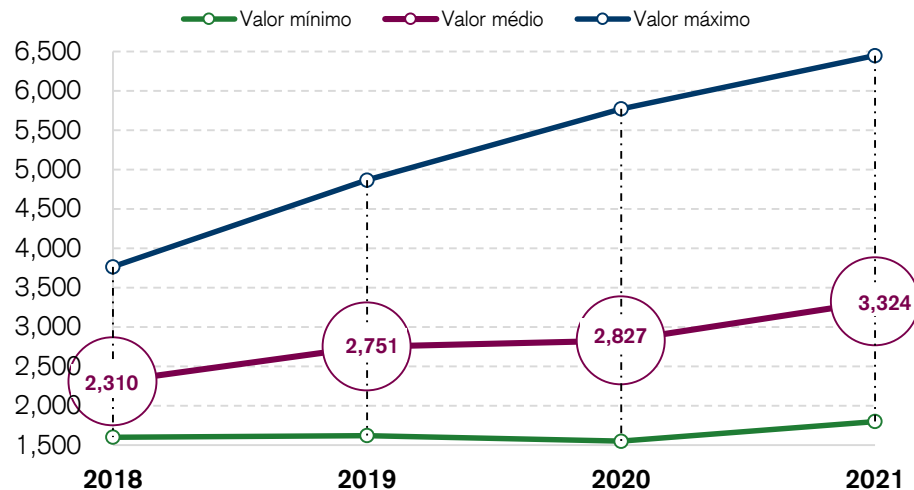
Evolução dos preços de aquisição de imóveis prontos



Durante os últimos anos os preços médios de aquisição de galpões logísticos prontos aumentaram em 44%(quarenta e quatro por cento), impulsionados principalmente por três fatores: (i) a queda da taxa de juros que, conseqüentemente, diminuiu a expectativa de retorno sobre a renda de galpões logísticos prontos; (ii) o surgimento de novos entrantes no mercado de fundos imobiliário logísticos que aumentaram a competição por galpão prontos; e (iii) a melhora e resiliência que o setor logístico demonstrou nos últimos quatro anos.

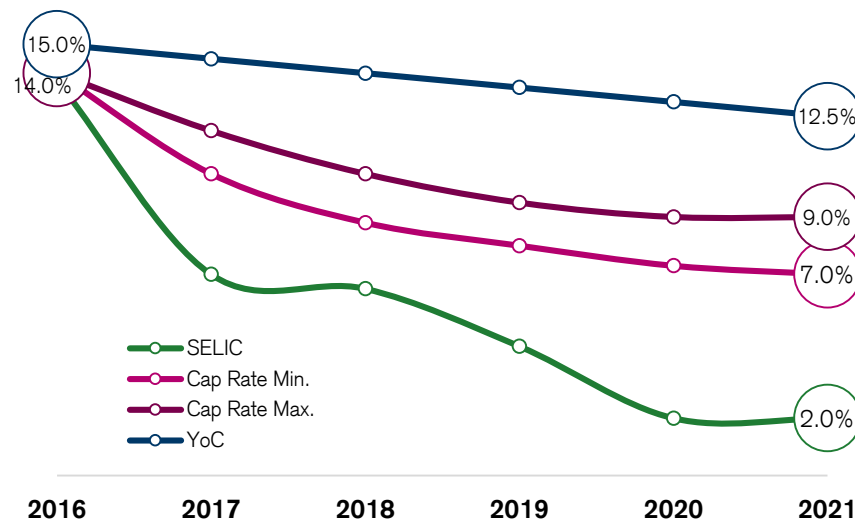
Valor de aquisição de galpões prontos

(Valores em reais por metro quadrado: R\$ /m²)



Fonte: Buildings e CSHG

Evolução dos retornos dos investimentos



Fonte: Banco Central e CSHG, em fevereiro de 2021. * Dados extraídos do portfólio de negociações de ativos em prospecção da Administradora

Com o passar dos anos, o time reuniu muitos dados sobre os retornos entre o investimento em desenvolvimento de galpões logísticos ("Yield on Cost" ou "YoC") e o investimento na aquisição de galpões prontos ("Cap Rate Max" para o retorno esperado máximo na aquisição e "Cap Rate Min" para o retorno esperado mínimo na aquisição).



Naturalmente, o investimento em galpões prontos apresenta um menor retorno e, conseqüentemente, apresenta um menor risco ao portfólio do Fundo no curto prazo. No entanto, com a queda acentuada da rentabilidade de galpões prontos, a Administradora tomou a decisão de expor uma parte do seu patrimônio em ativos para desenvolvimento, uma vez que a relação risco-retorno para este tipo de investimento se tornou cada vez mais atrativa, com riscos mais altos no curto prazo, mas retornos mais altos no longo prazo. Isso não significa que a Administradora deixará de analisar ativos performados, mas sim analisará um portfólio balanceado para trazer um risco-retorno adequado tendo em vista que o Fundo tem como público alvo o mercado em geral e possui seu foco em renda.

Tese de Desenvolvimento

Principais potenciais vantagens de galpões prontos e de galpões para desenvolvimento



Galpões prontos

1	Ativos consolidados e já com alguma depreciação	(t)	Entrada	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	TIR ²	GC ³
2	Risco de perda de principal	Entrada (R\$ por m²)	(3,000)							
3	Menor risco no curto prazo	Aluguel - Crescimento (R\$ por m²)		20	21	22	23	24	11,9%	20%
4	Retorno limitado no longo prazo	Aluguel - Neutro (R\$ por m²)		20	20	20	20	20	8,0%	- %
		Aluguel - Queda (R\$ por m²)		20	19	18	17	16	3,5%	(20%)
		Cap Rate de Saída (a.a.)						8%		



Galpões para desenvolvimento

1	Ativos novos e de alta qualidade construtiva	(t)	Entrada	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	TIR ²	GC ³
2	Possibilidade de ganho de capital	Entrada (R\$ por m²)	(1,000)	(1,000)						
3	Maior risco no curto prazo	Aluguel - Crescimento (R\$ por m²)			21	22	23	24	23,0%	80%
4	Maior retorno no longo prazo	Aluguel - Neutro (R\$ por m²)			20	20	20	20	18,2%	50%
		Aluguel - Queda (R\$ por m²)			19	18	17	16	12,6%	20%
		Cap Rate de Saída (a.a.)						8%		

Fonte: CSHG. ²TIR: Taxa interna de retorno ³GC: Ganho de Capital.

Tese de Desenvolvimento

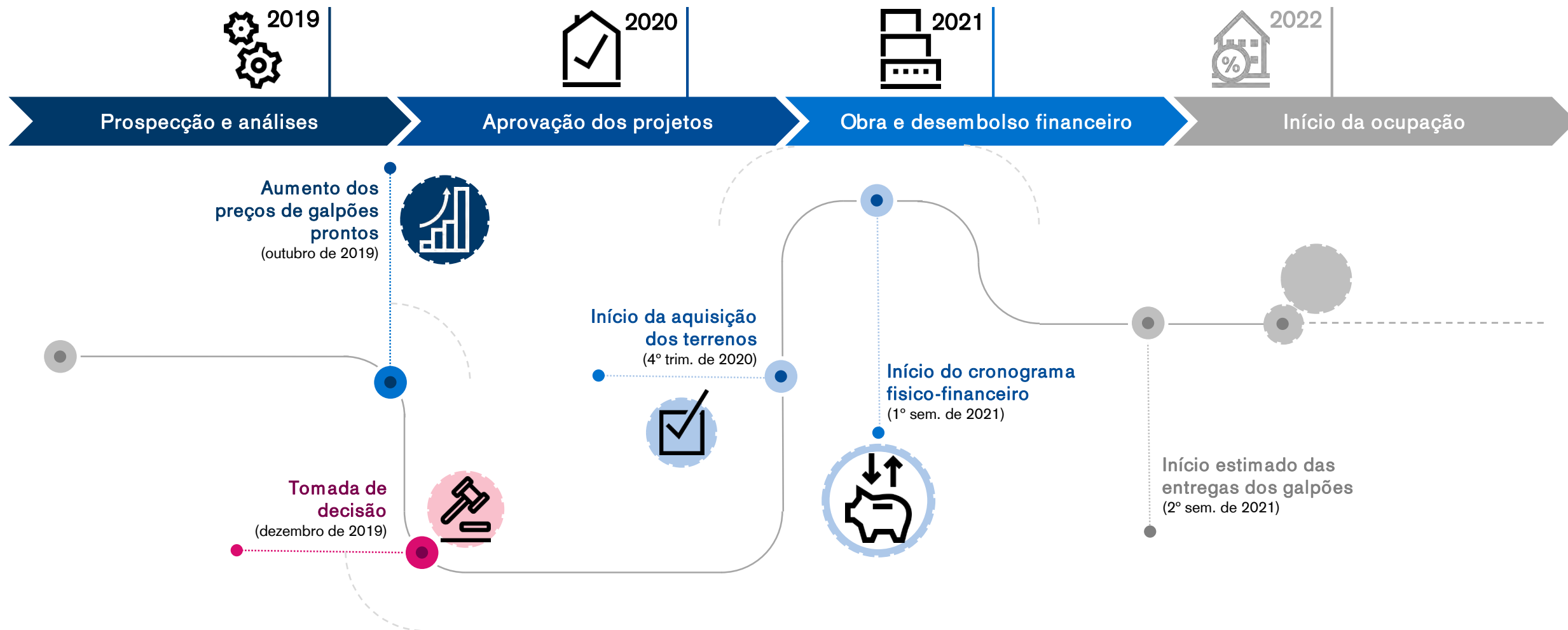
Pontos estratégicos da Administradora



Fonte: CSHG.

Tese de Desenvolvimento

Fluxograma da tomada de decisão



Fonte: CSHG. Alterações sem aviso prévio

Agenda

1



Informações do Fundo

2



COVID-19 e Mercado Logístico e Industrial

3



Obras

4



Realizações e estratégia

Obras e Melhorias

Centro Logístico Cumbica – Abertura de docas e execução de novo piso

Antes



Depois



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

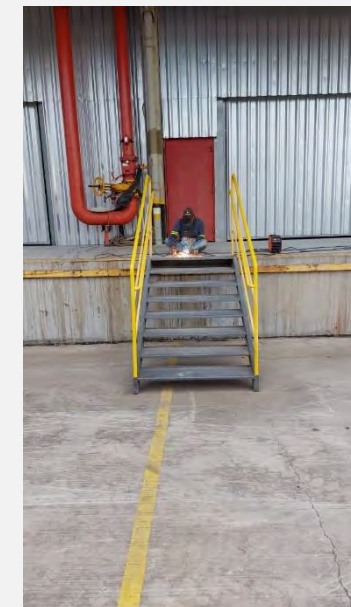
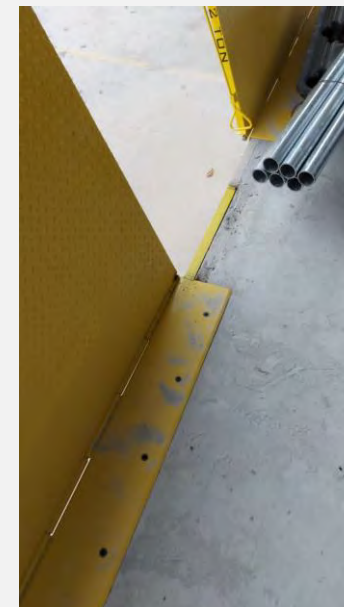
Obras e Melhorias

Centro Logístico Cumbica – Abertura de docas e manutenção de corrimãos e sinalização

Antes



Depois



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

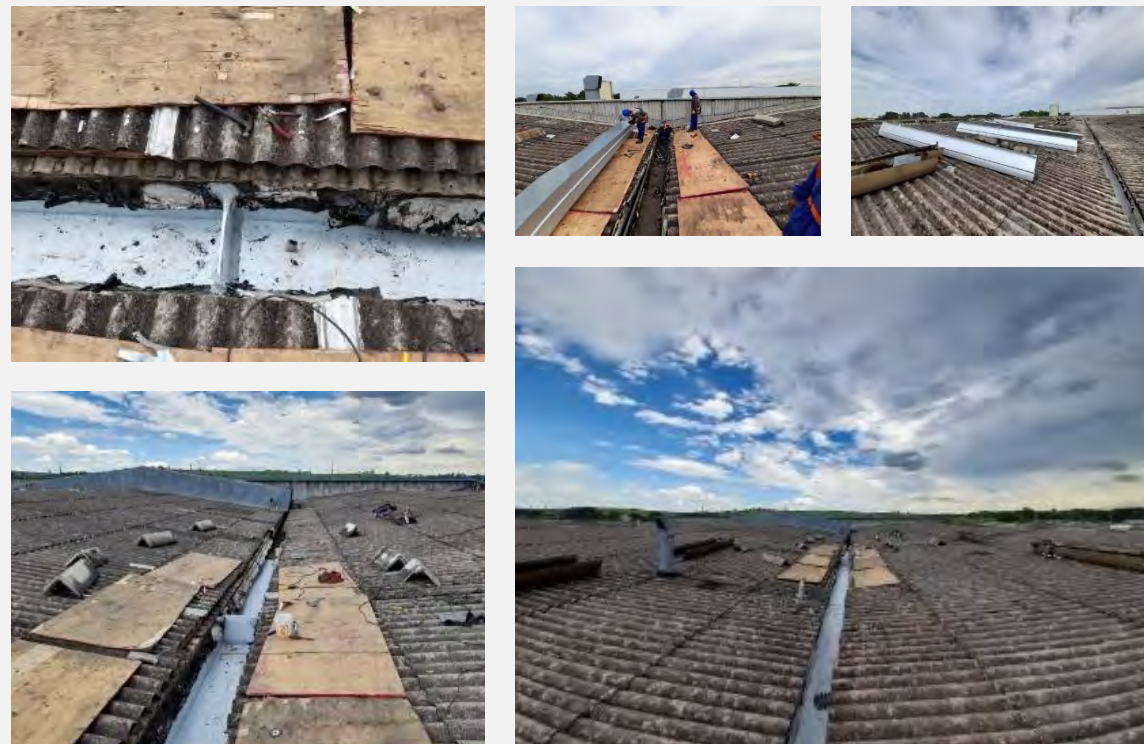
Obras e Melhorias

Condomínio Industrial São José dos Campos – Manutenção das coberturas

Antes



Durante



*Obra com término em 2021

Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Obras e Melhorias

Condomínio Industrial São José dos Campos – Melhoria do sistema de drenagem

Antes



Durante



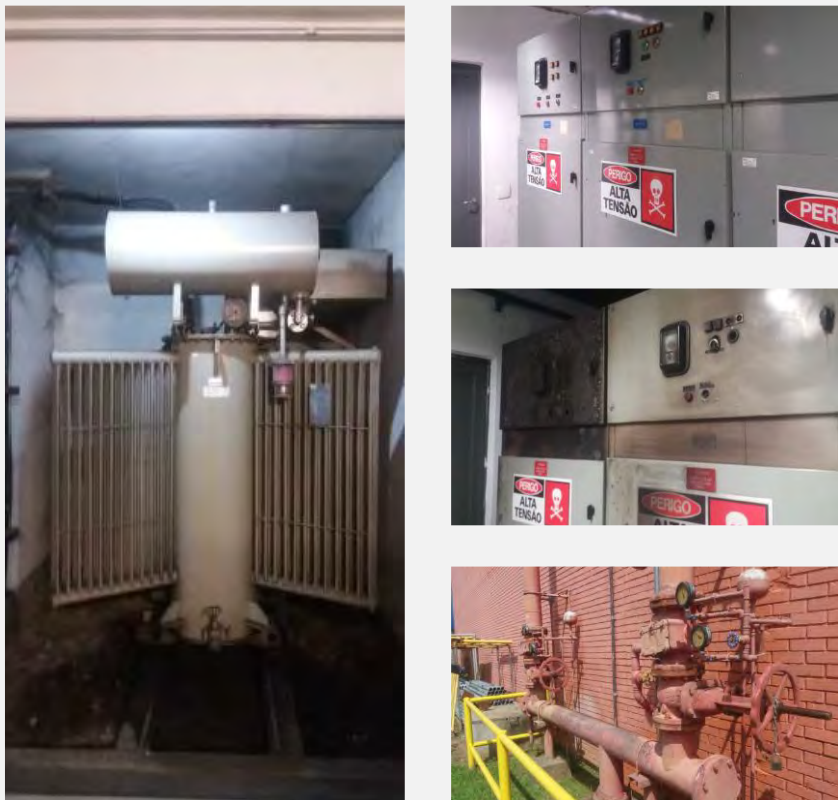
*Obra com término em 2021

Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

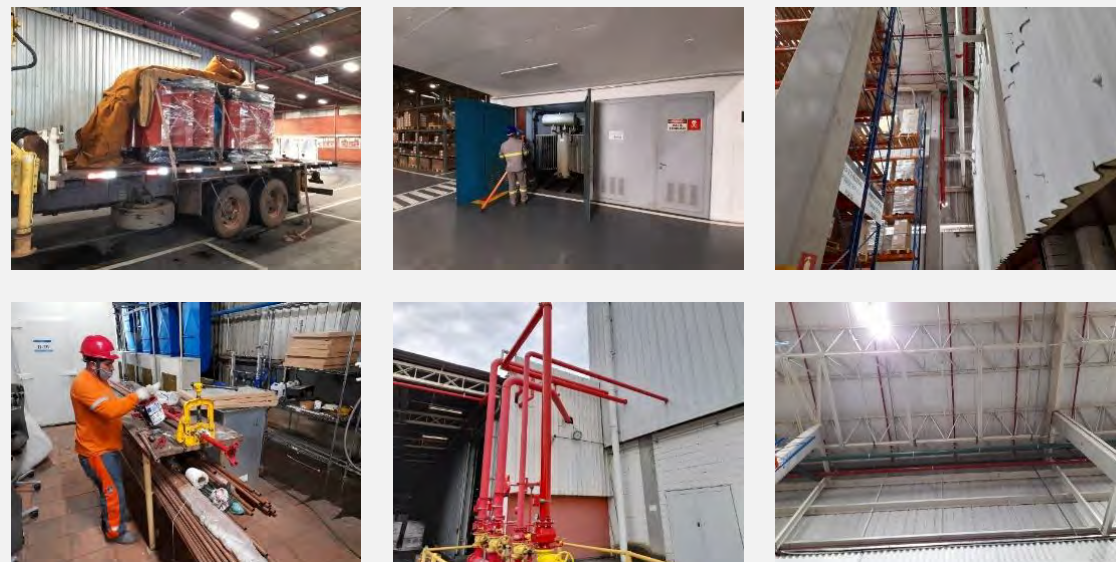
Obras e Melhorias

Condomínio Industrial São José dos Campos – Modernização das instalações elétricas, hidráulicas e de incêndio

Antes



Durante



*Obra com término em 2021

Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Obras e Melhorias

Condomínio Industrial São José dos Campos – Estudo de expansão de cosntruções

Situação atual



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Estudos preliminares



Obras e Melhorias

Cone G04 – Diligência e estudo para desenvolvimento de galpão

Antes



Durante



*Obra com término em 2022

Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Obras e Melhorias

HGLG Itupeva – Substituição de comunicação visual (*Rebranding*¹)

Antes



Depois



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

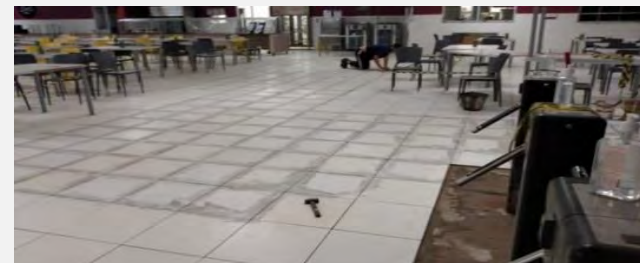
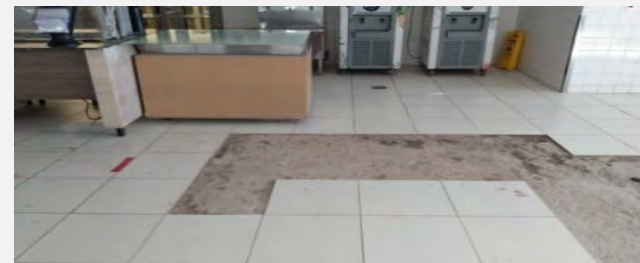
Obras e Melhorias

LASA – Manutenção de piso cerâmico

Antes



Depois



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Obras e Melhorias

LASA – Impermeabilização em laje de área administrativa

Antes



Depois

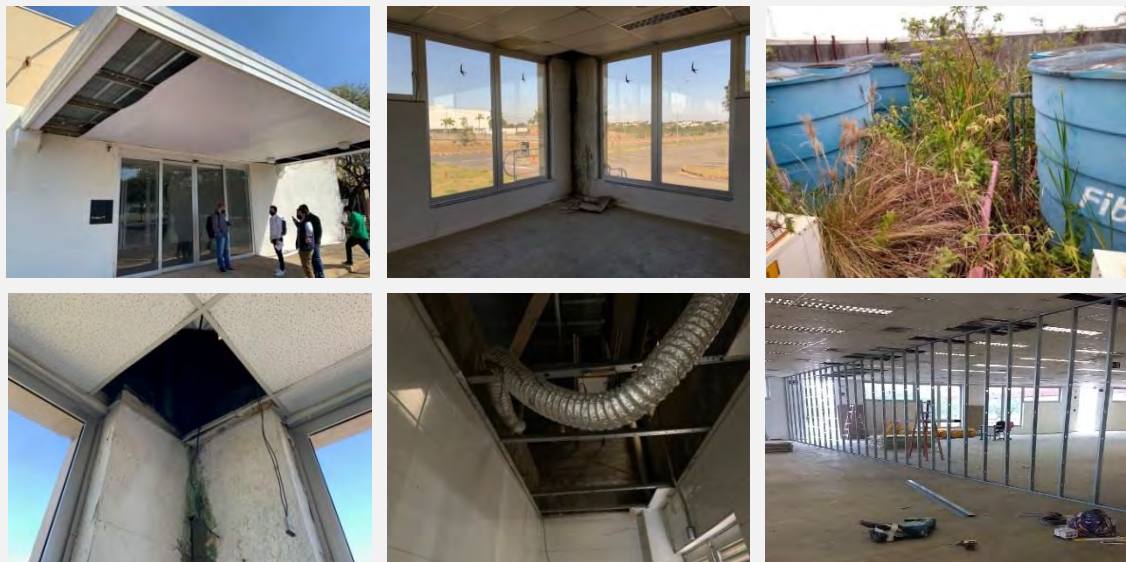


Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Obras e Melhorias

Tech Town – Divisão do módulo 21 e execução de reparos

Antes



Depois



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

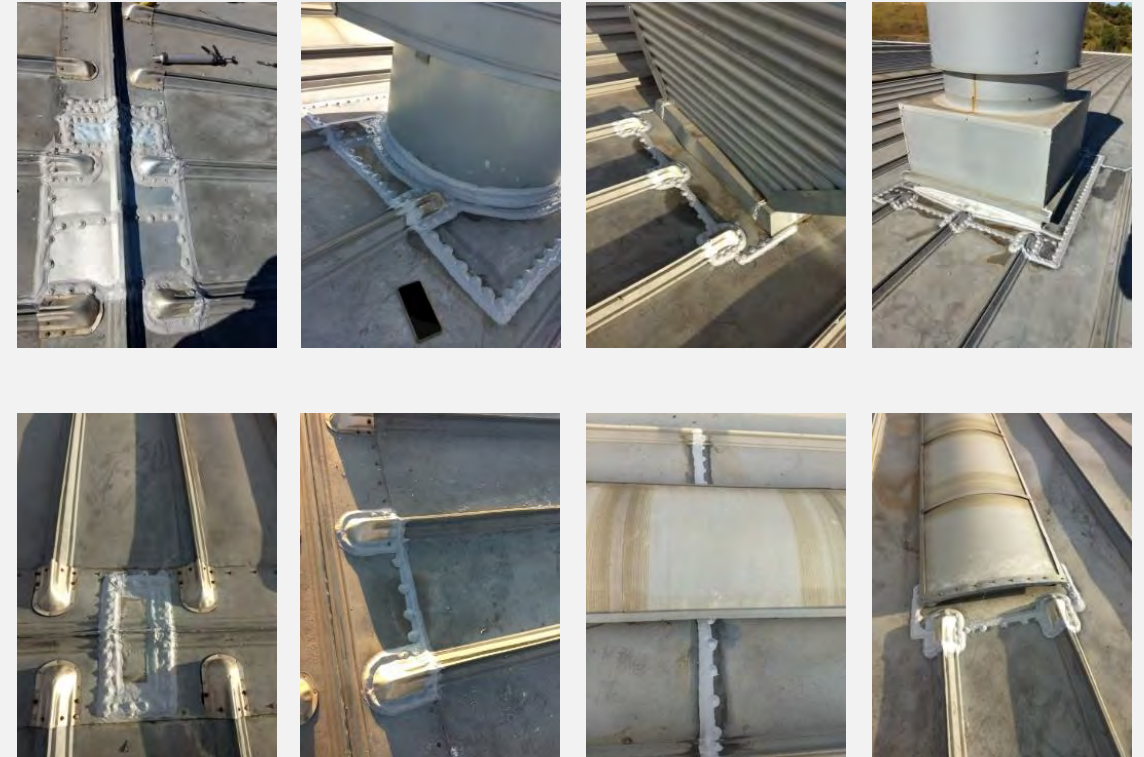
Obras e Melhorias

Volkswagen Vinhedo – Manutenção da cobertura

Antes



Depois



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

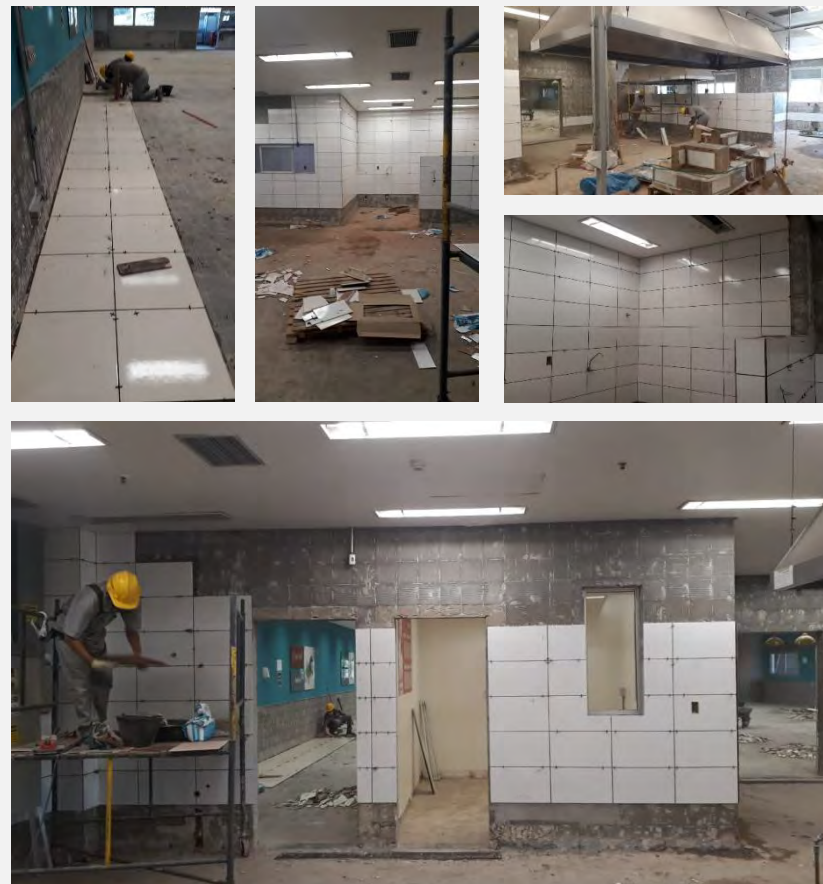
Obras e Melhorias

Volkswagen Vinhedo – Reformas internas e construção de escritório

Antes



Durante



*Obra com término em 2021

Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Agenda

1



Informações do Fundo

2



COVID-19 e Mercado Logístico e Industrial

3



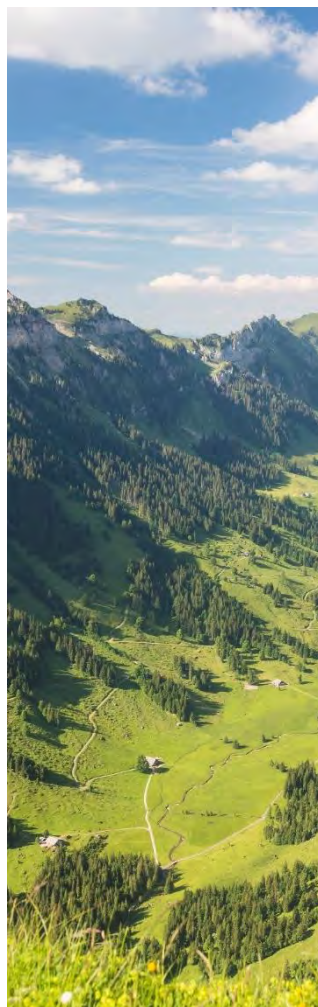
Obras

4



Realizações e estratégia

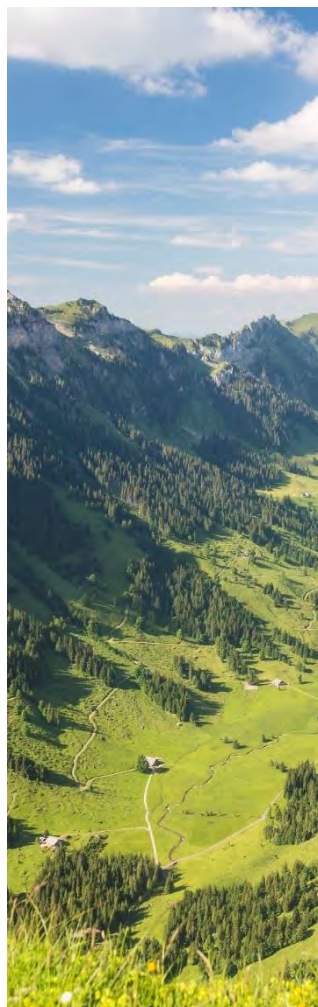
Aquisições



	Extrema (julho-20)	Itupeva (agosto-20)	Betim (agosto-20)	CONE G06 CONE G04 (novembro-20)	GR Louveira (novembro-20)
ABL total	34.101 m ²	58.828 m ²	62.587 m ²	15.731 m ² -	55.202 m ²
Localização	Extrema – MG	Itupeva – SP	Betim – MG	Cabo de Santo Agostinho – PE	Louveira – SP
Tipo	Logístico	Logístico	Logístico	Logístico Terreno	Logístico
Valor	R\$ 89,7 MM	R\$ 151,7 MM	R\$ 194,4 MM	R\$ 35,8 MM R\$ 2,9 MM	R\$ 156,1 MM
Aluguel	R\$ 683.111	R\$ 1.013.452	R\$ 1.415.428	R\$ 282.483 -	R\$ 915.430
Cap Rate	9,1%	8,0%	8,7%	9,5% 0,0%	7,0%

Fonte: CSHG.

Aquisições

		Extrema (julho-20)	Itupeva (agosto-20)	Betim (agosto-20)	CONE G06 CONE G04 (novembro-20)	GR Louveira (novembro-20)
	ABL total	34.101 m ²	58.828 m ²	62.587 m ²	15.731 m ² -	55.202 m ²
	Localização	Extrema – MG	Itupeva – SP	Betim – MG	Cabo de Santo Agostinho – PE	Louveira – SP
	Tipo	Logístico	Logístico	Logístico	Logístico Terreno	Logístico
	Valor	R\$ 89,7 MM	R\$ 151,7 MM	R\$ 194,4 MM	R\$ 35,8 MM R\$ 2,9 MM	R\$ 156,1 MM
	Aluguel	R\$ 683.111	R\$ 1.013.452	R\$ 1.415.428	R\$ 282.483 -	R\$ 915.430
	Cap Rate	9,1%	8,0%	8,7%	9,5% 0,0%	7,0%

Fonte: CSHG.

Dados da Transação

Extrema



Valores e condições

Valor da aquisição: **aprox. R\$ 89,7 milhões** (R\$ 2.630/m² de ABL¹)

ABL¹ total : **34.101,13 m²** Área de terreno: **24.200 m²**

Aluguel 100% : **R\$ 683,1 mil por mês** (R\$ 20,0/m² de ABL¹)

Cap Rate¹ curto prazo: **10,8%** Cap Rate¹ : **9,1%**

Locatário

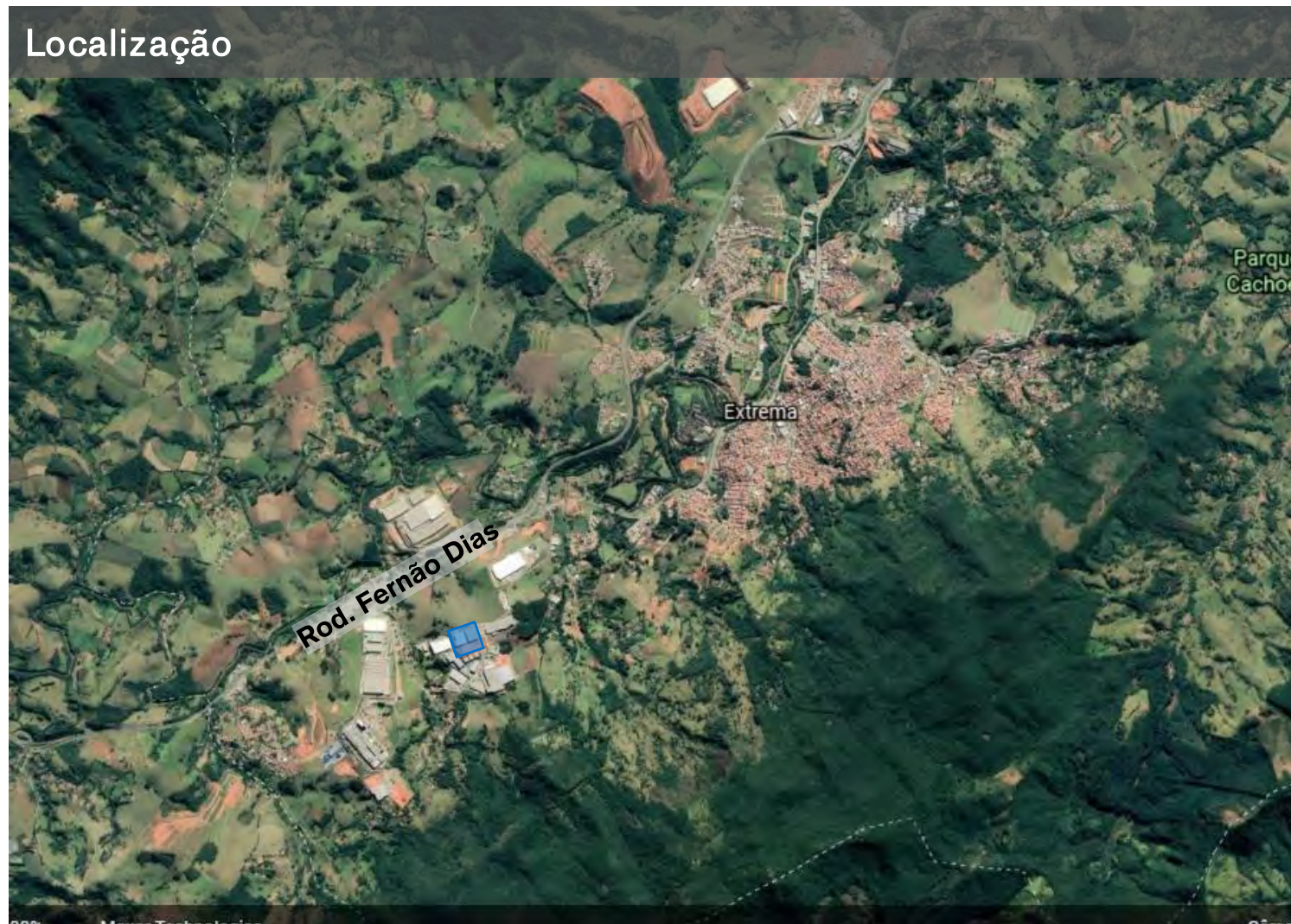
Vencimento dos contratos: **nov/2020, nov/2024 (atípico), jul/2024**

Locatário: **Nakata Automotiva e Via Varejo**

Contrato: **Típico¹ e Atípico¹**

Reajuste: **IGPM¹**

Localização

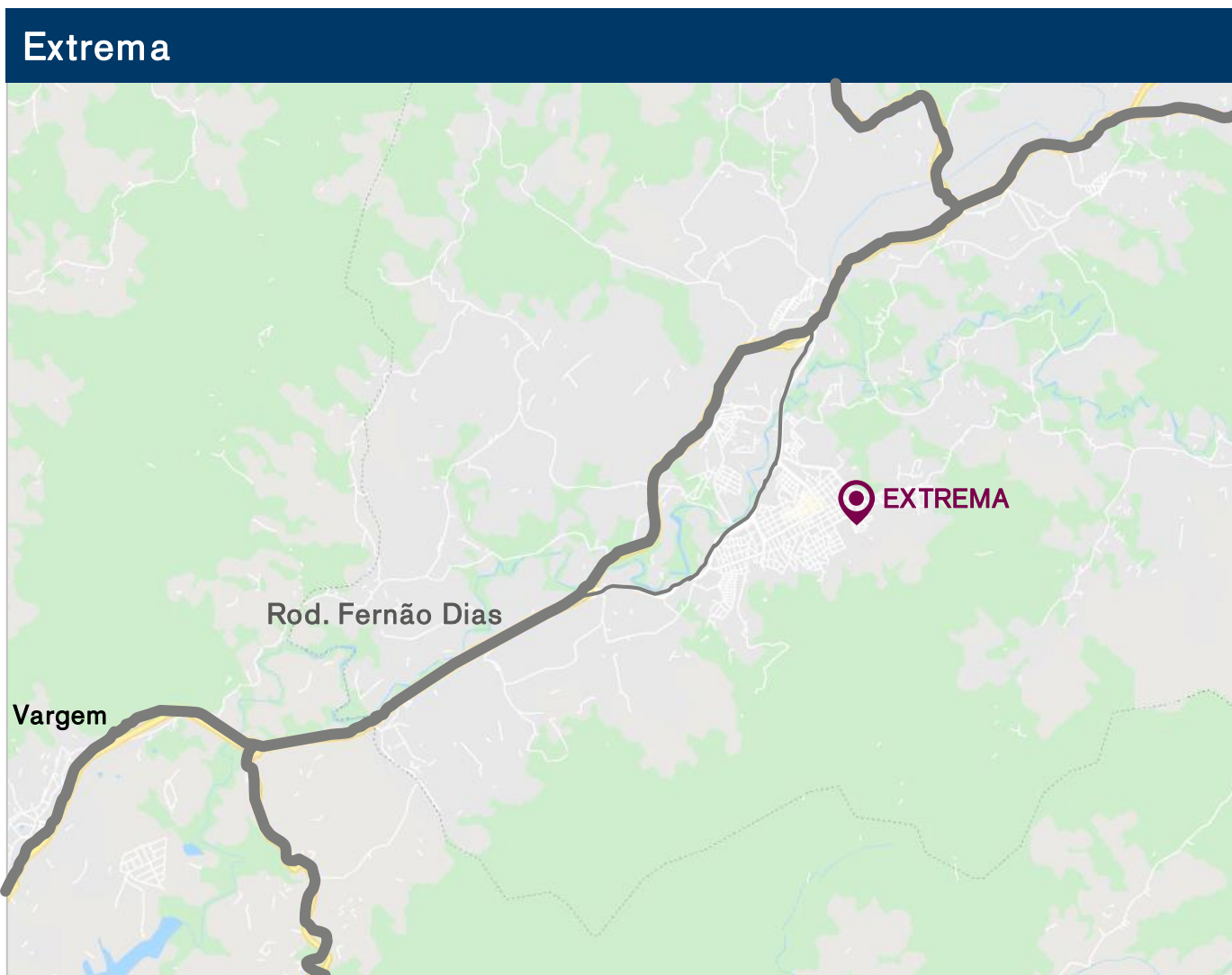


Características gerais

Itens	Características
Estrutura	Concreto armado, com algumas áreas técnicas externas em estrutura metálica
Piso	Concreto industrial nos galpões
Capacidade do piso	6 ton/m²
Pé direito	CD 1 com 11,50m, CD 2 e CD 3 com 12,0m
Eficiência de armazenagem	CD 1: 86%; CD 2: 80%; CD 3: 95%
Docas	CD1: 8; CD2: 8; CD3: 11
Fachada	CD 1 com alvenaria de blocos de concreto; CDs 2 e 3 em placas de concreto pré-fabricadas.
Fechamentos	Alambrados com mourões de concreto
Área Construída	34.100 m²
Área de Terreno	64.200 m²



Região do ativo



Tese da região

O município de Extrema se encontra em uma região logística estratégica. O município é cortado pela Rodovia Fernão Dias, a principal ligação entre São Paulo e Belo Horizonte.

Além disso, as facilidades de deslocamentos em direção a outras importantes rodovias, como Dom Pedro I, Bandeirantes, Anhanguera, Dutra e Ayrton Senna, transformou Extrema no segundo polo industrial do estado de Minas Gerais.

Assim, ao longo dos últimos anos, desenvolveram-se 5 polos industriais no município, e com a instalação de empresas de grande porte como Bauducco, Copenhagen, Multilaser, Centauro, Panasonic, Dafiti, Aqualimp, Ambev e Johnson e Johnson, a região atraiu indústrias de menor porte.



FOTOS - Extrema

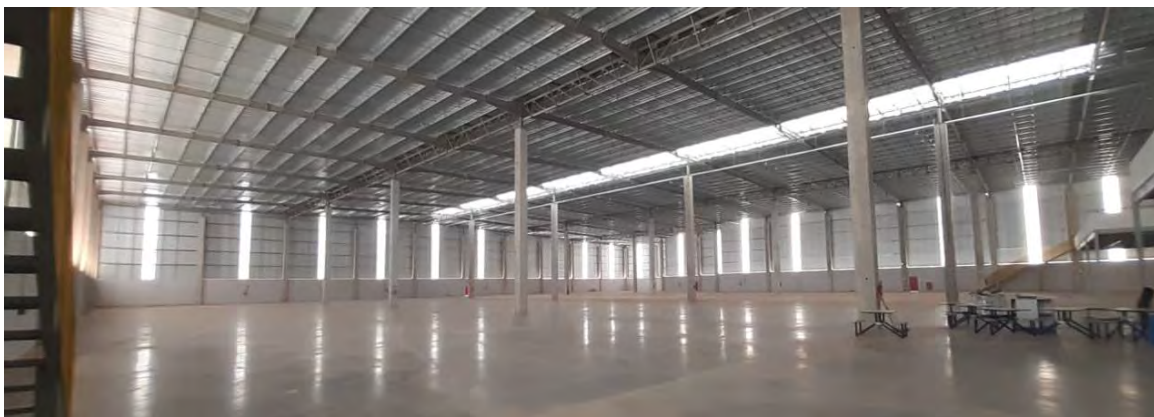
Vista docas



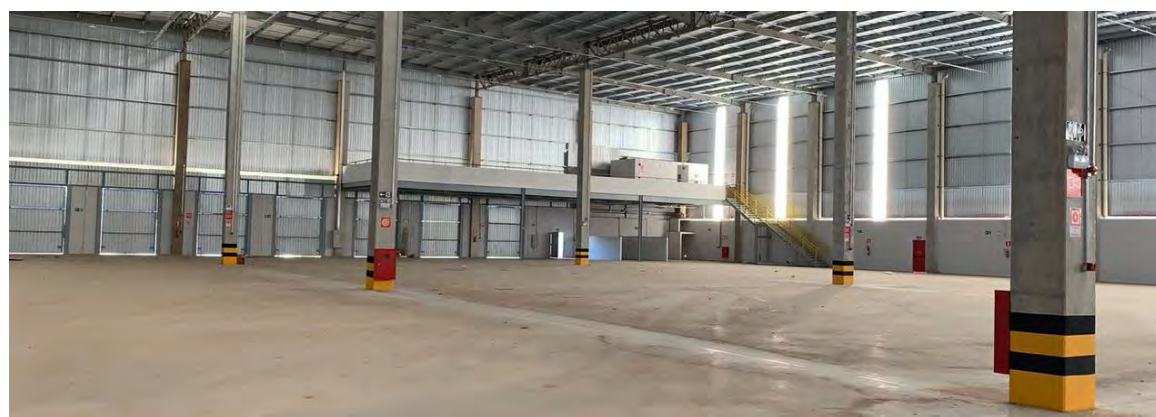
Vista galpões



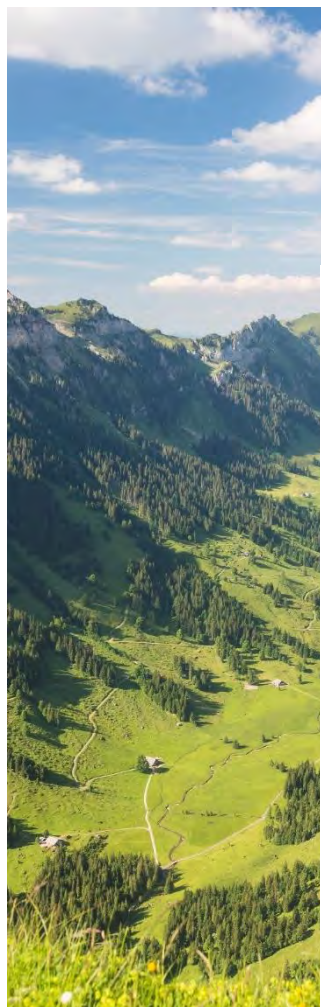
Vista interna



Vista interna mezanino



Aquisições



	Extrema (julho-20)	Itupeva (agosto-20)	Betim (agosto-20)	CONE G06 CONE G04 (novembro-20)	GR Louveira (novembro-20)
ABL total	34.101 m ²	58.828 m ²	62.587 m ²	15.731 m ² -	55.202 m ²
Localização	Extrema – MG	Itupeva – SP	Betim – MG	Cabo de Santo Agostinho – PE	Louveira – SP
Tipo	Logístico	Logístico	Logístico	Logístico Terreno	Logístico
Valor	R\$ 89,7 MM	R\$ 151,7 MM	R\$ 194,4 MM	R\$ 35,8 MM R\$ 2,9 MM	R\$ 156,1 MM
Aluguel	R\$ 683.111	R\$ 1.013.452	R\$ 1.415.428	R\$ 282.483 -	R\$ 915.430
Cap Rate	9,1%	8,0%	8,7%	9,5% 0,0%	7,0%

Fonte: CSHG.

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 Rate¹ : **8,0%**

Locatários

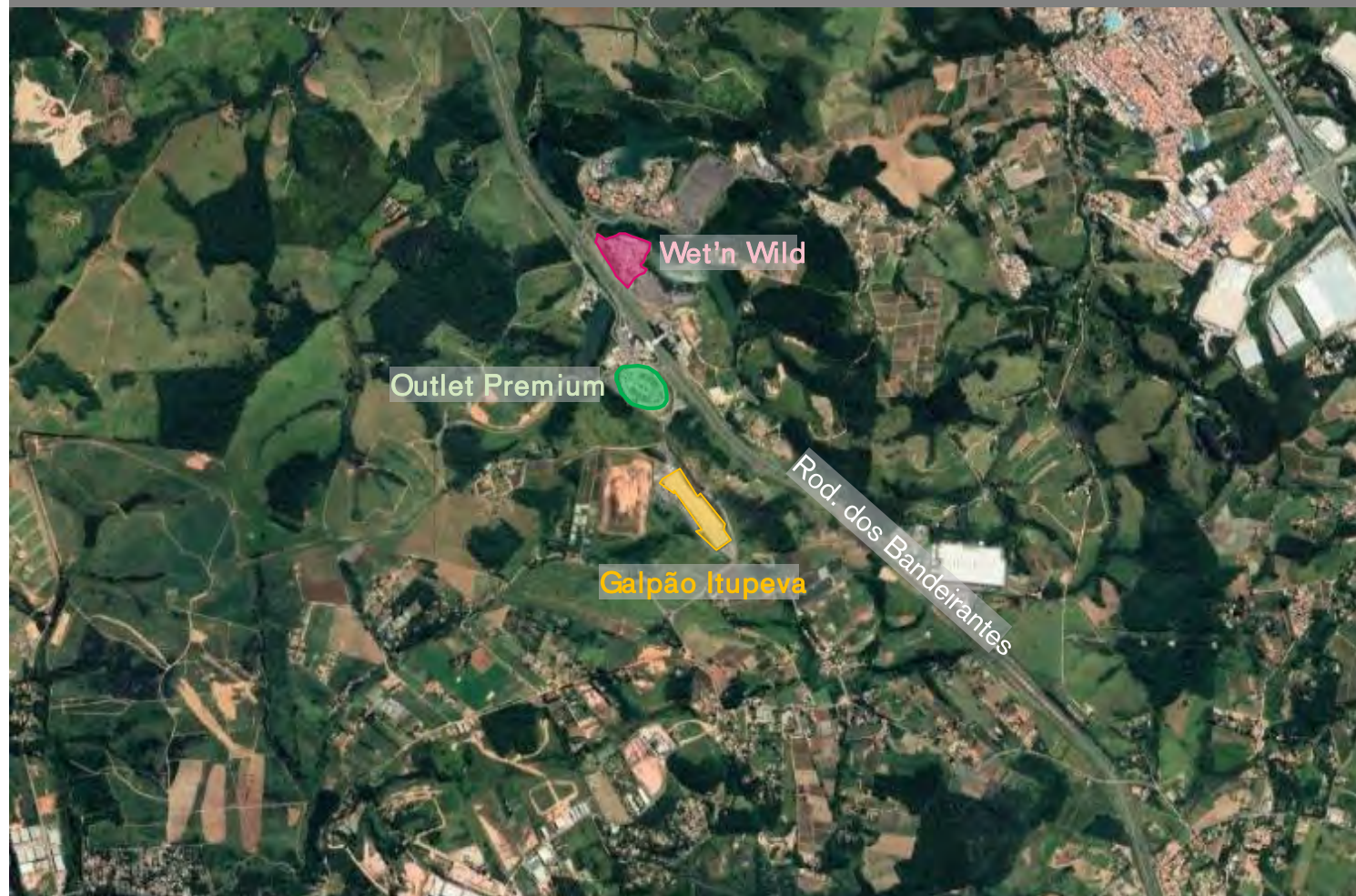
Vencimento dos contratos: **ago/2025, mar/2021, jan/2021**

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

Contratos: **Típicos¹**

Reajuste: **IPCA¹**

Localização



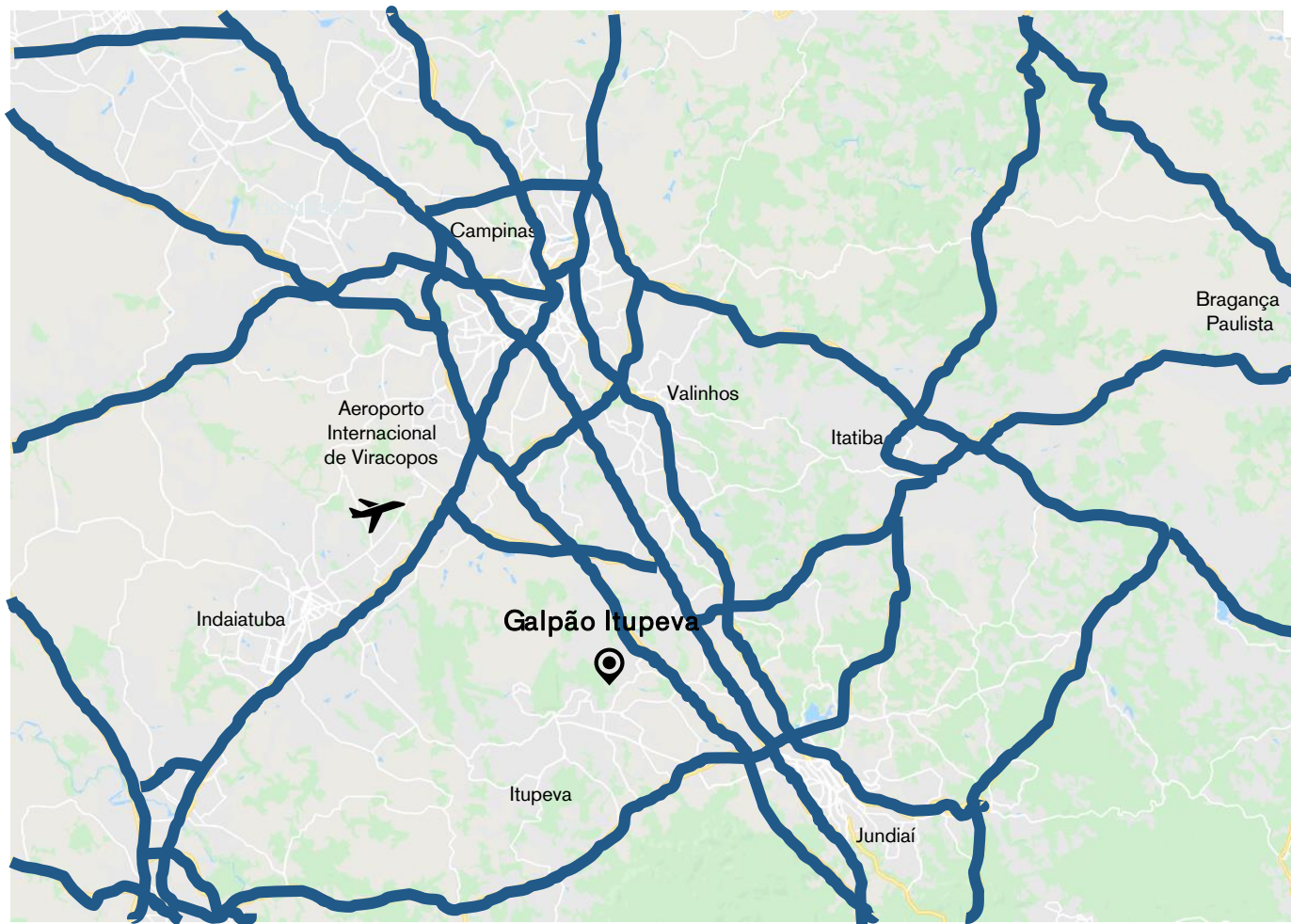
Características gerais - Itupeva

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



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, Marechal 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.



FOTOS - Itupeva

Vista aérea



Vista portaria



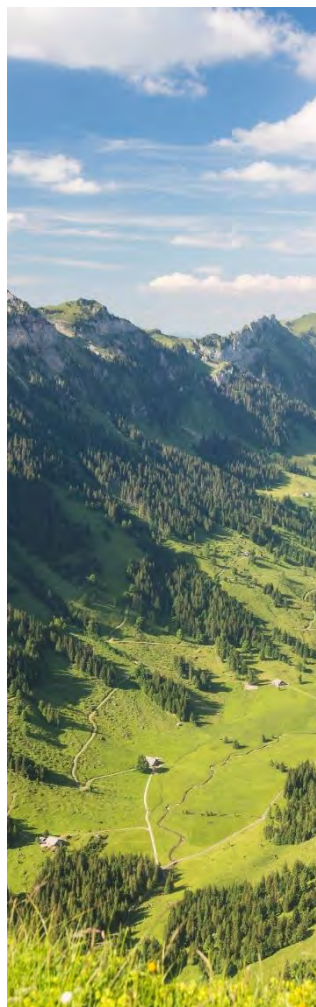
Vista docas



Vista entrada



Aquisições



	Extrema (julho-20)	Itupeva (agosto-20)	Betim (agosto-20)	CONE G06 CONE G04 (novembro-20)	GR Louveira (novembro-20)
ABL total	34.101 m ²	58.828 m ²	62.587 m ²	15.731 m ² -	55.202 m ²
Localização	Extrema – MG	Itupeva – SP	Betim – MG	Cabo de Santo Agostinho – PE	Louveira – SP
Tipo	Logístico	Logístico	Logístico	Logístico Terreno	Logístico
Valor	R\$ 89,7 MM	R\$ 151,7 MM	R\$ 194,4 MM	R\$ 35,8 MM R\$ 2,9 MM	R\$ 156,1 MM
Aluguel	R\$ 683.111	R\$ 1.013.452	R\$ 1.415.428	R\$ 282.483 -	R\$ 915.430
Cap Rate	9,1%	8,0%	8,7%	9,5% 0,0%	7,0%

Fonte: CSHG.

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



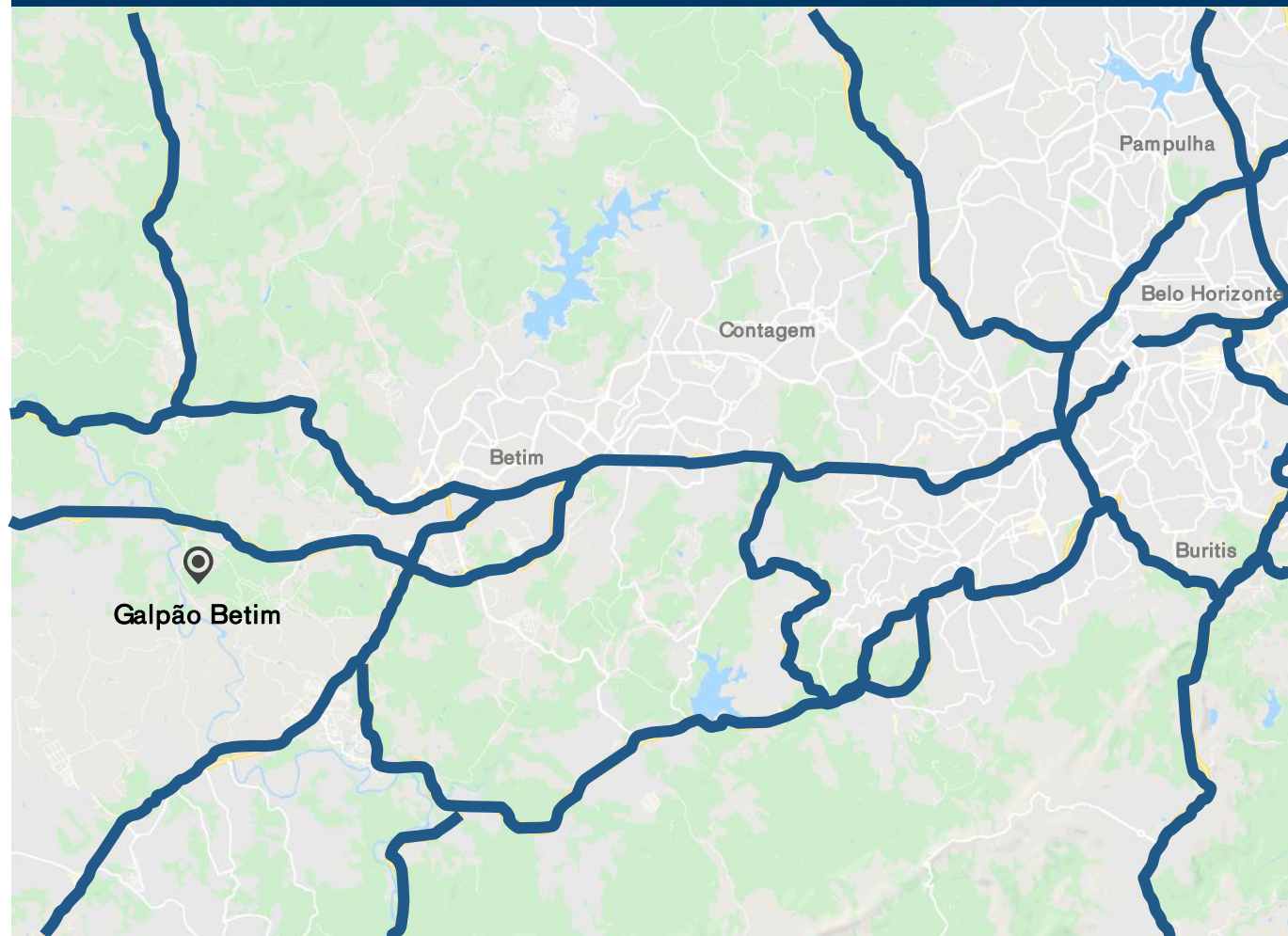
Características gerais - Betim

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



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

FOTOS - Betim

Vista aérea



Vista área de manobras e docas



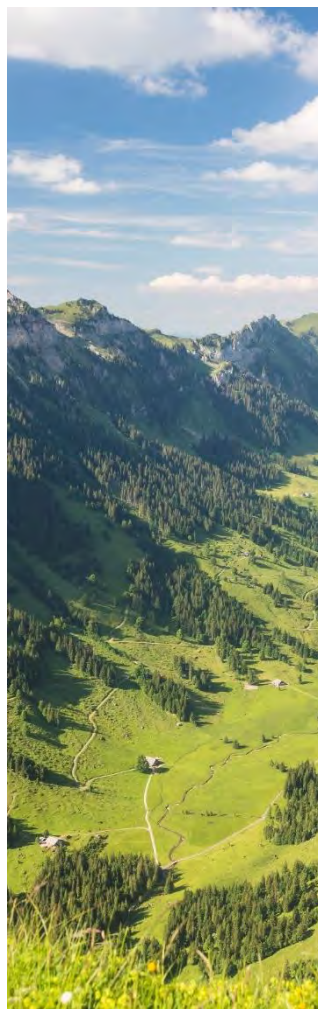
Vista portaria



Vista estacionamento de carretas



Aquisições



	Extrema (julho-20)	Itupeva (agosto-20)	Betim (agosto-20)	CONE G06 CONE G04 (novembro-20)	GR Louveira (novembro-20)
ABL total	34.101 m ²	58.828 m ²	62.587 m ²	15.731 m ² -	55.202 m ²
Localização	Extrema – MG	Itupeva – SP	Betim – MG	Cabo de Santo Agostinho – PE	Louveira – SP
Tipo	Logístico	Logístico	Logístico	Logístico Terreno	Logístico
Valor	R\$ 89,7 MM	R\$ 151,7 MM	R\$ 194,4 MM	R\$ 35,8 MM R\$ 2,9 MM	R\$ 156,1 MM
Aluguel	R\$ 683.111	R\$ 1.013.452	R\$ 1.415.428	R\$ 282.483 -	R\$ 915.430
Cap Rate	9,1%	8,0%	8,7%	9,5% 0,0%	7,0%

Fonte: CSHG.

Dados da Transação – G06

Galpão



Valores e condições

Valor da aquisição (73%): **R\$ 35,8 milhões** (R\$ 2.278/m² de ABL¹)

ABL¹ proporcional : **15.731 m²** Vacância atual: **27%²**

Aluguel proporcional atual: **R\$ 157 mil por mês** (R\$ 20/m² de ABL¹)

Cap Rate in place¹ : **12,6%** Cap Rate forward¹ : **9,5%**

Locatários

Vencimento dos contratos: **out/2025, mai/2021, mar/2025, ago/2025**

Locatários: **Bosch, Modular, Forte Logística, Agemar**

Contratos: **Típicos¹**

Reajuste: **IGP-M¹**

Localização



Dados da Transação – G04

Terreno



Valores e condições

Valor da aquisição (30%): **R\$ 2,9 milhões** (R\$ 163/m² de terreno)

Terreno total : **59.672 m²** Terreno proporcional: **17.901 m²**

ABL¹ futura: **18.471 m²** ABL¹ futura proporcional: **5.541 m²**

Cap Rate¹ potencial: **16,8%**

Cap Rate¹ potencial considerando aumento de participação: **11,1%**

Obras do galpão refrigerado

Estimativa de início da obra: **primeiro semestre de 2021**

Capex¹ da obra estimado para o Fundo: **R\$ 14,9 MM**

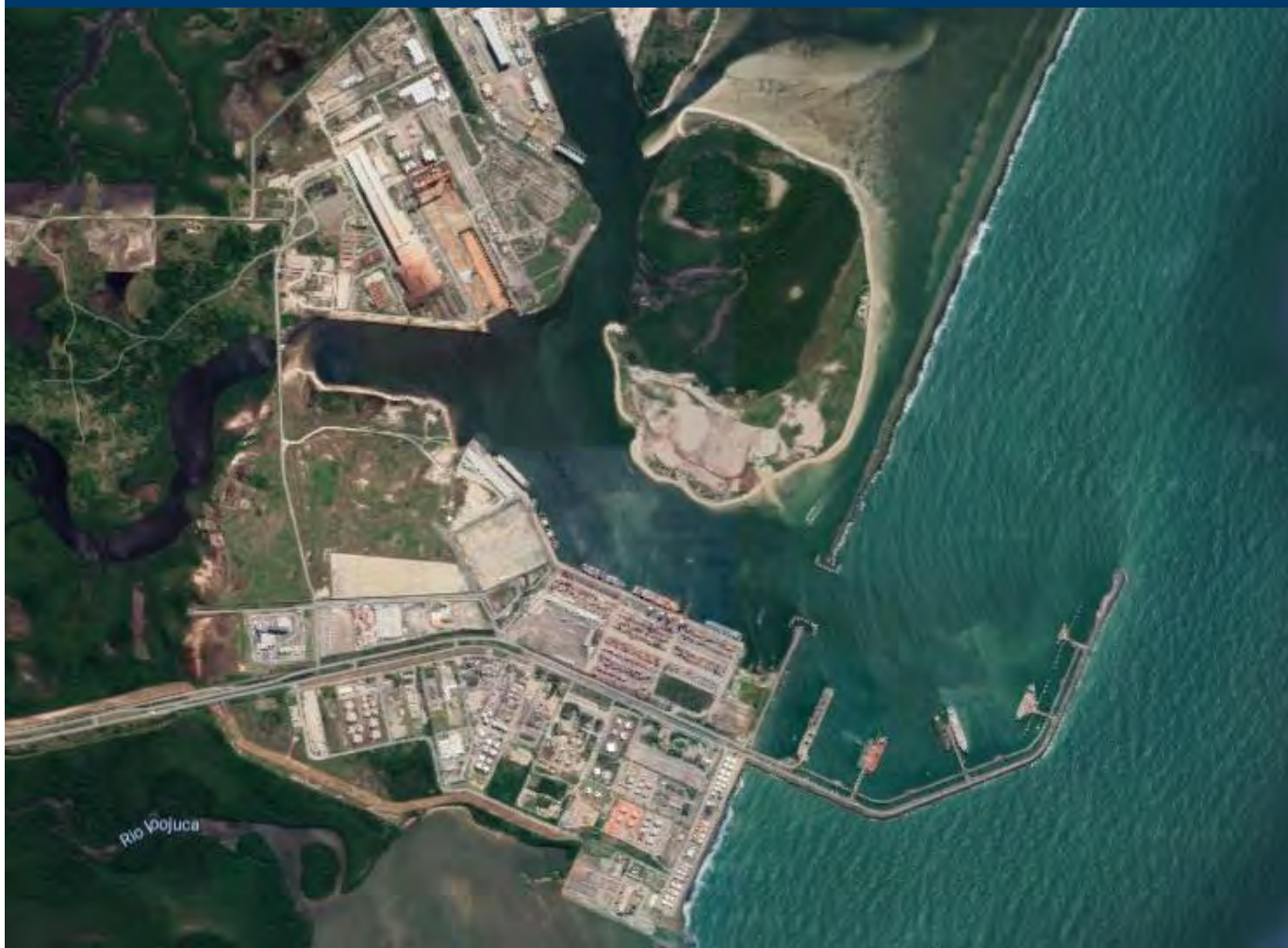
Capex¹ da obra estimado por m² de ABL¹: **R\$ 2.692/m²**

Localização



Região do ativo

Porto de Suape



Tese da região

O Complexo Industrial Portuário de Suape atua há 38 anos no fomento ao desenvolvimento de Pernambuco e do Nordeste, e possui as características adequadas e outros diferenciais para receber novos empreendimentos:

- Área de 13.500 hectares que abriga zonas estabelecidas no Plano Diretor: Industrial, Industrial Portuária, de Serviços, de Preservação Cultural e de Preservação Ecológica, o que garante o crescimento ordenado do Complexo;
- Mais de 100 empresas instaladas e em implantação;
- 20.000 empregos diretos e cerca de R\$ 50 bilhões de investimentos privados;
- Profundidade de 15,5m no Porto Interno e até 20m no Porto Externo;
- Porto abrigado e com assoreamento mínimo;
- Localização estratégica: 7 dias da costa leste dos EUA e 9 dias de Rotterdam;
- Prédio de Autoridade Portuária que reúne os órgãos anuentes, permitindo a liberação de cargas em tempo reduzido;
- Áreas destinadas a terminais, logística, serviços e indústrias;
- Mais de 50 bilhões de reais de investimentos privados;

Entre os principais empreendimentos estruturadores de Suape é possível destacar a Refinaria Abreu e Lima, a Petroquímica Suape, os estaleiros Atlântico Sul e Vard Promar, a Mossi & Ghisolfi, a Bunge Moinho e Alimentos, as empresas do setor eólico GRI Towers, GRI Flanges e LM Wind Power, além da Termopernambuco e Suape Energia, representando o setor de geração de energia.

Características gerais – CONE G06

Itens	Características
Estrutura	Metálica
Piso	Laje de piso para sobrecarga de 6ton/m².
Capacidade do piso	6 ton/m². Mezanino 500Kg/m²
Pé direito	12 m
Distância entre pilares	21,60 m
Módulos	11
<i>Sprinklers</i> ¹	Não
Combate a incêndio	Hidrantes, extintores, sinalização de emergência
Segurança	CFTV, segurança patrimonial, portaria e recepção



FOTOS - CONE

Vista aérea



Vista portaria



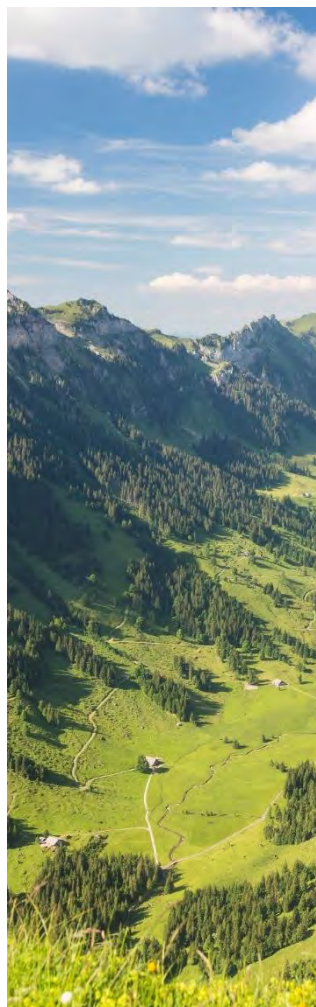
Vista interna galpão



Vista rua principal



Aquisições



	Extrema (julho-20)	Itupeva (agosto-20)	Betim (agosto-20)	CONE G06 CONE G04 (novembro-20)	GR Louveira (novembro-20)
ABL total	34.101 m ²	58.828 m ²	62.587 m ²	15.731 m ² -	55.202 m ²
Localização	Extrema – MG	Itupeva – SP	Betim – MG	Cabo de Santo Agostinho – PE	Louveira – SP
Tipo	Logístico	Logístico	Logístico	Logístico Terreno	Logístico
Valor	R\$ 89,7 MM	R\$ 151,7 MM	R\$ 194,4 MM	R\$ 35,8 MM R\$ 2,9 MM	R\$ 156,1 MM
Aluguel	R\$ 683.111	R\$ 1.013.452	R\$ 1.415.428	R\$ 282.483 -	R\$ 915.430
Cap Rate	9,1%	8,0%	8,7%	9,5% 0,0%	7,0%

Fonte: CSHG.

Dados da Transação

GR Louveira



Valores e condições

Valor da aquisição: **aprox. R\$ 156,1 milhões** (R\$ 2.828/m²)

Terreno: **174.700 m²**

ABL¹ do fundo: **55.202 m²**

Cap Rate¹ curto prazo: **7,0%** Cap Rate¹ longo prazo: **7,8%**

Locatários

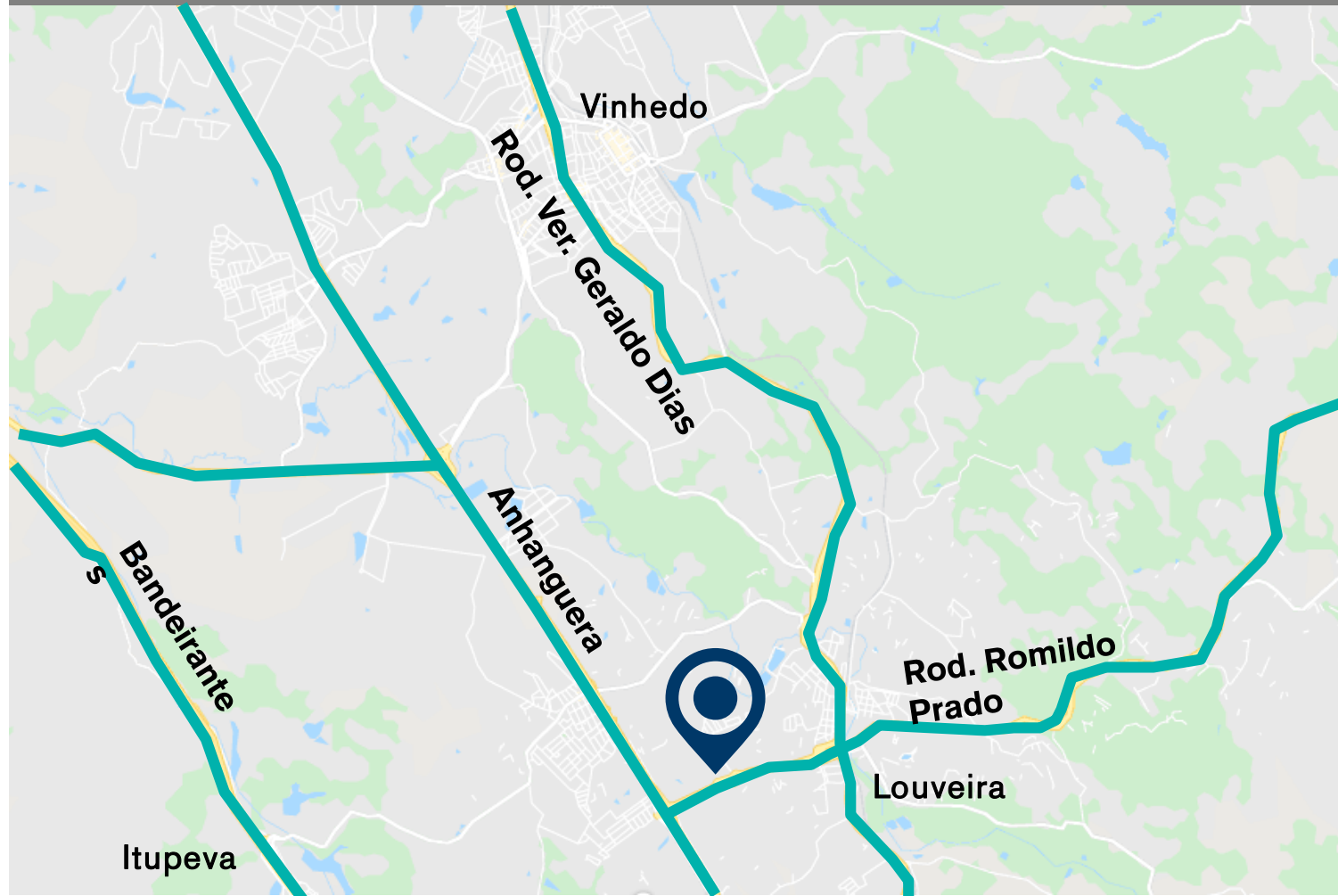
Vencimento dos contratos: **fev/2025, jan/2024, jan/2023**

Locatários: **Ambev, Renovigi, Vetnil**

Contratos: **Típicos¹**

Reajuste: **IGP-M¹ e IPCA¹**

Localização



Características gerais – GR Louveira

Itens	Características
Estrutura	Concreto pré-moldado
Entrega da propriedade	Abril de 2014
Pisos	Concreto de alta resistência e placas cerâmicas
Capacidade do piso	6 ton/m²
Pé direito	12,3m
Iluminação	Fluorescente e zenital
Cobertura	Estrutura metálica, telhas zipadas e isolamento acústico
Módulos	Total de 16 módulos e ABL do fundo de 55.202 m²
Combate a incêndio	<i>Sprinklers</i> ¹ , extintores e hidrantes



Características gerais – GR Louveira

Implantação - Distribuição dos locatários



FOTOS

Vista aérea



Vista portaria



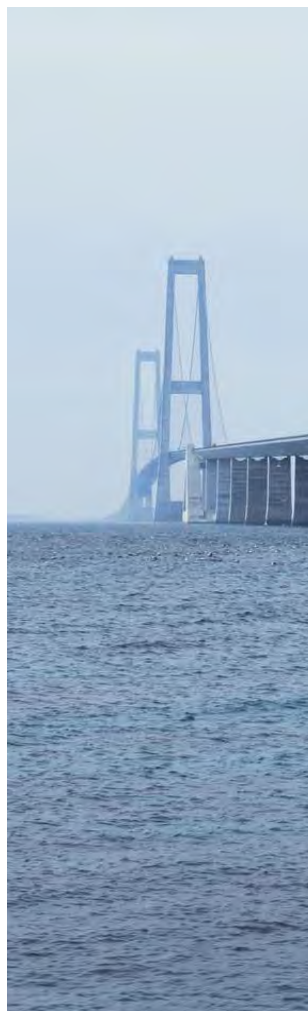
Vista aérea

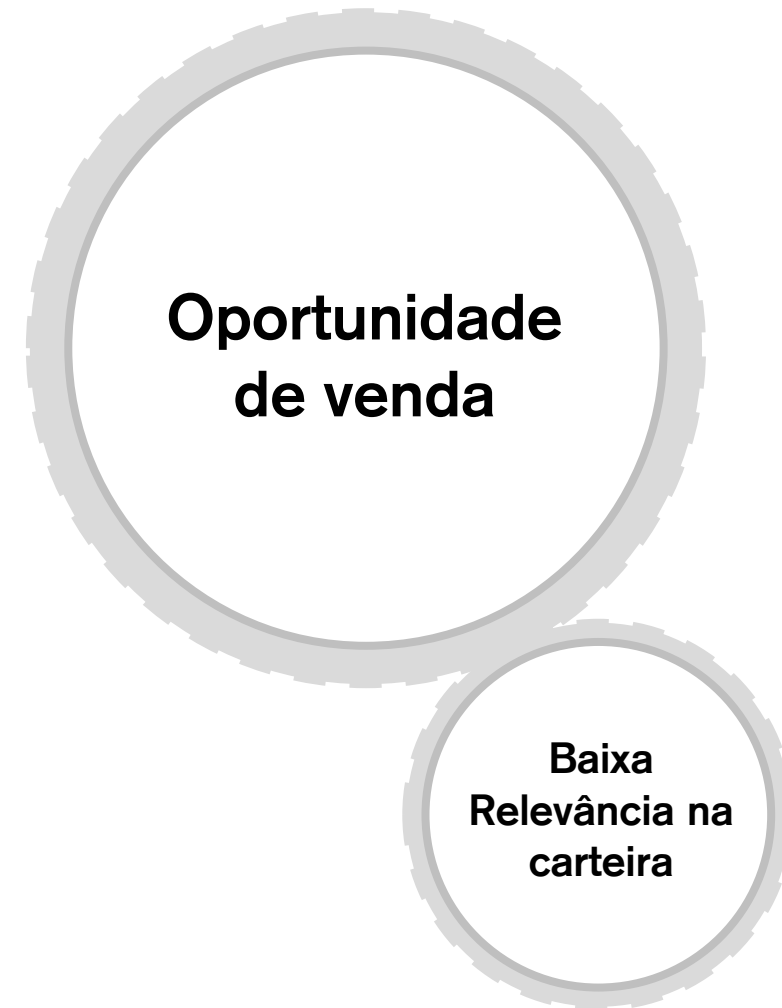


Vista galpão Ambev



Venda

	Air Liquide (fevereiro-20)		Atibaia (março-20)	
	ABL _{total}	1.723 m ²	34.101 m ²	
	Região	Campinas - SP	Atibaia - SP	
	Tipo	Industrial	Logístico	
	Valor	R\$ 18,7 MM	R\$ 80,0 MM	
	%GC	15,1 %	9,3%	
	TIR ¹	15,5%	7,6%	



Fonte: CSHG.

CSHG Logística FII – CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Investimento Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Saldo Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Movimentação Mínima

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Cota Aplicação

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Cota Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Liquidação Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Taxa de Administração

0,6% a.a. sobre o valor de mercado das cotas do Fundo. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo

Taxa de Performance

Não há

Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

PL médio últimos 12 meses:

R\$ 2.287.799.254,56

Cota

R\$175,99 (mercado); R\$146,94 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objeto

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.

Público-alvo

Investidores em geral

Início:

Junho/2010

Aplicação inicial:

Não aplicável

Classificação Anbima

FII Renda Gestão Ativa - Logística

Administrador

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

1Glossário

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.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
Caixa Líquido	Compreende todos os fundos de investimentos, certificado de recebíveis, provisões e renda fixa.
Cap Rate	Jargão em inglês para taxa de capitalização
CAPEX	Jargão estrangeiro para despesas ou investimentos
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
CUD	Custo Unitário de Distribuição
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, 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.
Dividend Yield	Jargão em inglês que significa a rentabilidade anual do Fundo. Este é calculado como a distribuição anualizada dividido pela cota mercado.
E-commerce	Jargão estrangeiro para comércio eletrônico.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
GC	Ganho de capital
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Industrial Parks	Jargão estrangeiro para parques logísticos.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado o divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV)
Marketplace	Plataforma onde compradores e vendedores conseguem fazer transações diretamente
Player	Jargão em inglês para empresa do mercado.

Rebranding	Nova comunicação visual
Receita Contratada	Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.
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 e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Sprinkler	Componente do sistema de combate a incêndio que descarrega água quando é detectado um incêndio
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
TIR	Taxa interna de retorno
Típico	Contratos de locação padrão, geralmente de 5 anos, com possibilidade de revisional e multa de rescisão de 3 a 6 meses de aluguel.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Earnout	Lucro extra na operação de venda atrelado pelo menos uma condição.
FR	Fato Relevante

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 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. 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. Fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras apuram sua rentabilidade 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 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. A CSHG 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 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

imobiliario.cshg.com.br

Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100