

CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Logística FII", "HGLG11" ou "Fundo")
CNPJ nº 11.728.688/0001-47



CSHG Logística FII

Webcast – 25 de setembro de 2018

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

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



Estrutura da CSHG



O CSHG Logística FII



Os Ativos Imobiliários



Resultados do Fundo

Agenda



Estrutura da CSHG



O CSHG Logística FII



Os Ativos Imobiliários



Resultados do Fundo

Comitê de Investimentos

**Bruno
Laskowsky**



Possui mais de 27 anos de experiência nos setores financeiro e imobiliário, foi CEO da Cyrela Commercial Properties (CCP) e da Inpar/Viver S.A, além de sócio da consultoria A.T. Kearney, e Senior Advisor do BCG (Boston Consulting Group). Membro do Conselho Deliberativo do Hospital Albert Einstein e até ano passado Membro do Conselho do Grupo Sonae Sierra no Brasil. Kursou o Owners and Presidents Management Program da Harvard Business School (OPM49) e Mestrado em Administração de Empresas pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ/NYU).

**Daniel
Cunha**



Possui mais de 18 anos de experiência nos setores financeiro e imobiliário, foi Diretor da Iron House Real Estate responsável pela gestão do portfólio de propriedades comerciais e residenciais incluindo os Hotéis Four Seasons do Brasil, Shopping Centers, *Land Developments*, Galpões Logísticos entre outras. Foi também head da prática de Real Estate da A.T. Kearney na América Latina. Daniel é Engenheiro Civil formado pelo ITA – Instituto Tecnológico de Aeronáutica e possui MBA pela UCLA Anderson School of Management com foco em Real Estate.

**Augusto
Martins**



Possui mais de 15 anos de experiência, sendo mais de 10 anos dedicados aos Fundos de Investimentos Imobiliários. Desde 2006 atuou na Rio Bravo Investimentos, sendo sócio-responsável pela área de investimentos imobiliários a partir de 2015. Entre 2008 e 2011, atuou na área de private equity. Anteriormente, trabalhou na Sodexo, Nestlé e Ernst & Young Terco, sempre na área financeira. Augusto se formou em administração de empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em finanças pelo INSPER (IBMEC São Paulo).

**Bruno
Margato**



Possui mais de 11 anos de experiência na Gestão e Estruturação de Crédito e Fundos Imobiliários, sendo os últimos anos, na área de Special Situations do Itaú BBA, responsável pelo acompanhamento das empresas do setor de Real Estate. Na Rio Bravo foi sócio atuante desde a criação da área de crédito estruturado a qual hoje gere mais de 1bi em crédito. Anteriormente, trabalhou no Votorantim Asset, responsável pela criação e gestão dos Fundos Imobiliários, inclusive os Fundos de CRIs. Margato é Engenheiro Mecânico formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em Real Estate pela FIA.

Nossos Fundos de Investimento



Agenda



Estrutura da CSHG



O CSHG Logística FII



Os Ativos Imobiliários



Resultados do Fundo

CSHG Logística FII - Destaques

R\$ **995** milhões
Valor de Mercado

7,1 %
yield a.a.¹

106 % CDI líquido
Retorno em 12 meses

R\$ **479** milhões
negociados nos últimos 12 meses

R\$ **0,75** /cota
distribuídos por mês em agosto de 2018

314 bps
Prêmio de *yield*¹

287 mil m²
ABL¹

12 imóveis

74 locatários

R\$ **53** milhões
de resultado nos últimos
12 meses

20.208
Investidores



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CSHG Logística

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Objetivo 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.

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:

4 emissões de cotas realizadas

Código de negociação:

HGLG11

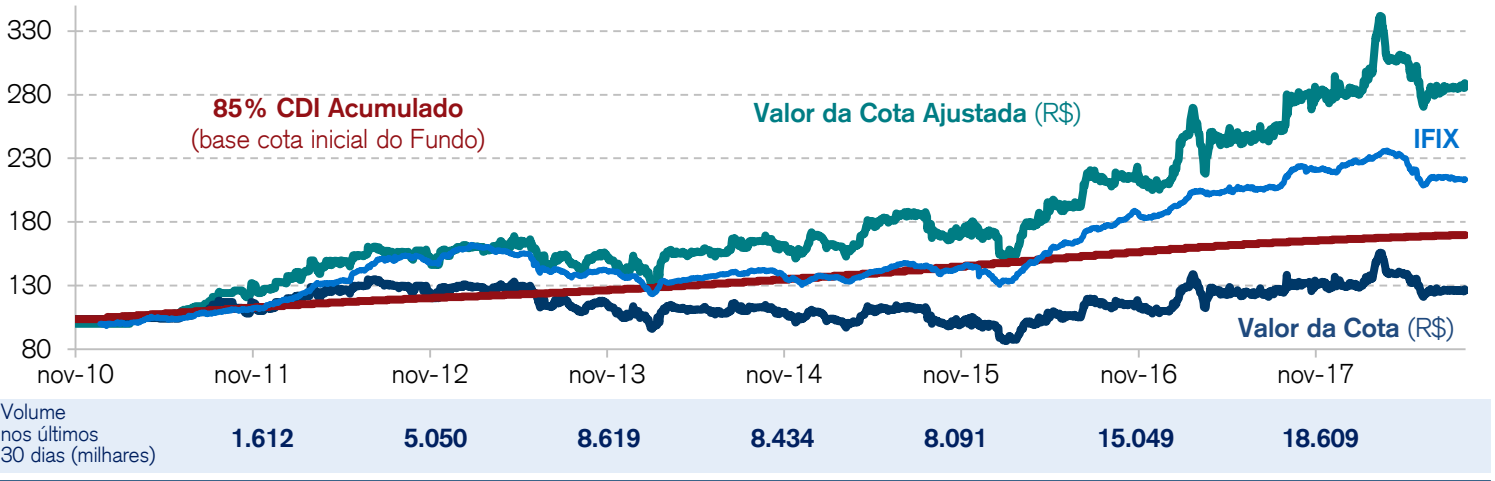
Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Renda Gestão Ativa - logística

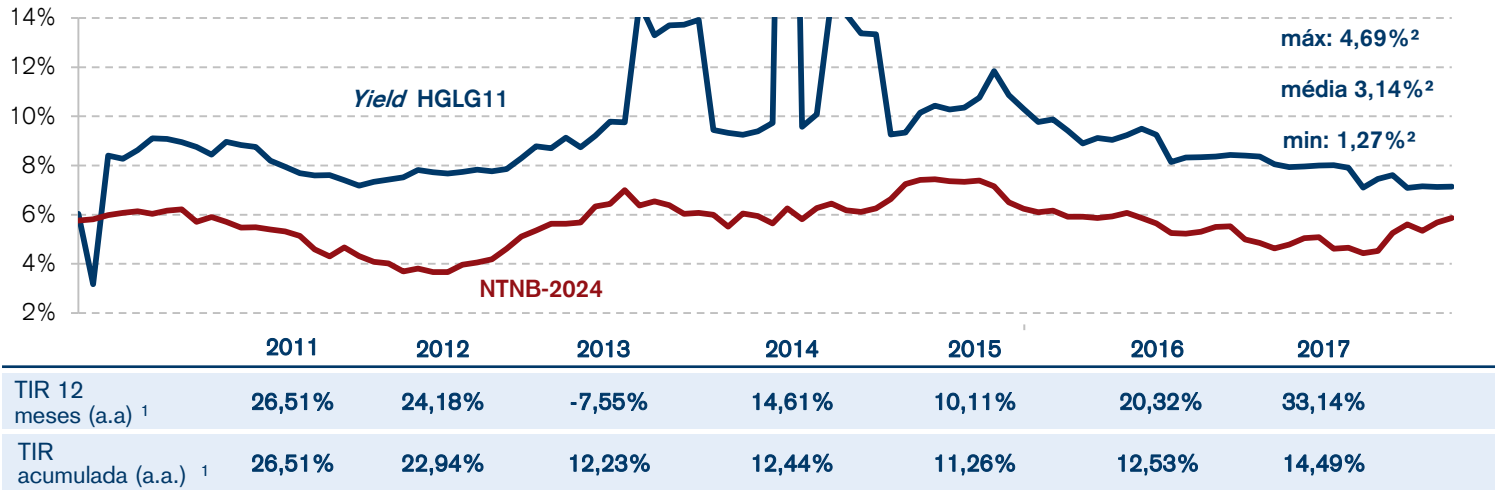
¹ Termos definidos no Glossário, ao final desta apresentação. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG, B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (14 de setembro de 2018)

Desempenho e diferenciais do Fundo

Evolução da cota



Yield¹ CSHG Logística FII vs NTN-2024



Diferenciais



Fundo de “tijolo”
com foco exclusivo em
propriedades logístico/industriais



8 anos de histórico consistente



Prêmio de Yield¹ de
aprox. 314 bps acima
da NTN-2024



Alto padrão de
Compliance e Governança



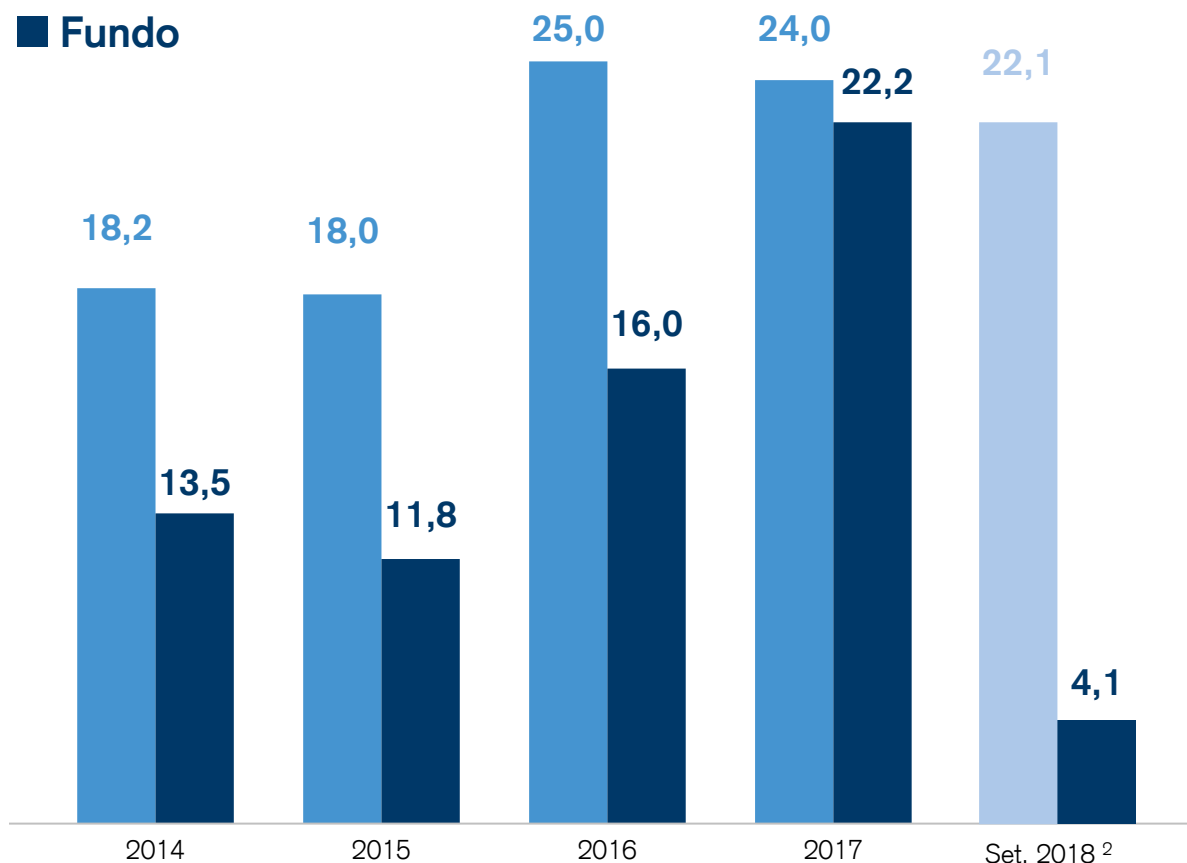
Gestão ativa com
time *inhouse* de comercialização,
aquisições e engenharia

CSHG Logística FI e o mercado

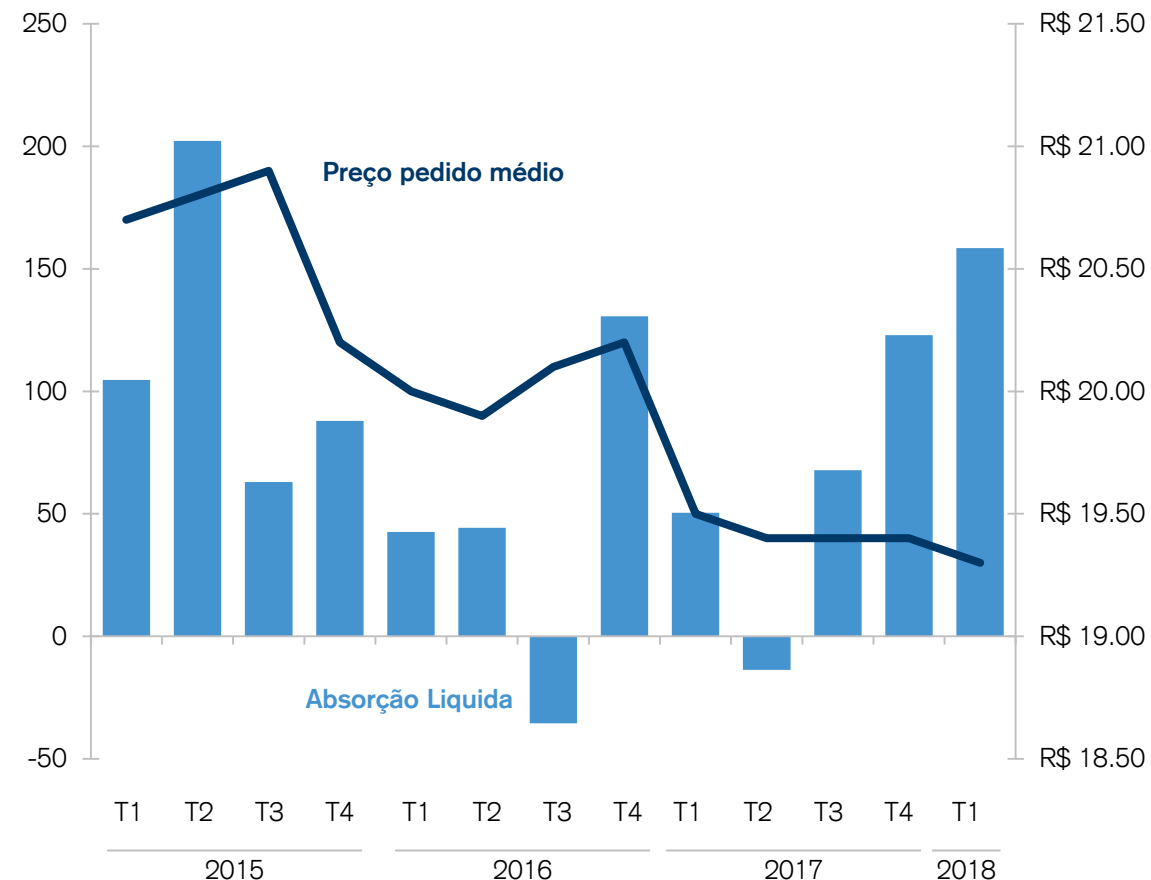
Evolução da vacância física (%)³

■ Mercado

■ Fundo



Absorção Líquida¹ – Preço pedido



Prioridades da estratégia de gestão

Objetivos da equipe de gestão



Novas aquisições de imóveis



- Lojas Americanas;
- Gerdau e TetraPak;
- Air Liquide



Gestão ativa dos locatários e redução/prevenção de vacância



- Albatroz – *Build to Suit* ¹ com a Natural One
- Negociações de contratos - 13 assinados
- Negociações em curso no Tech Town, CEA e Master Offices



Reciclagem do portfólio – Venda de ativos maturados e realização de lucro



- FIIB11² vendido com Lucro Imobiliário relevante

Agenda



Estrutura da CSHG



O CSHG Logística FII



Os Ativos Imobiliários

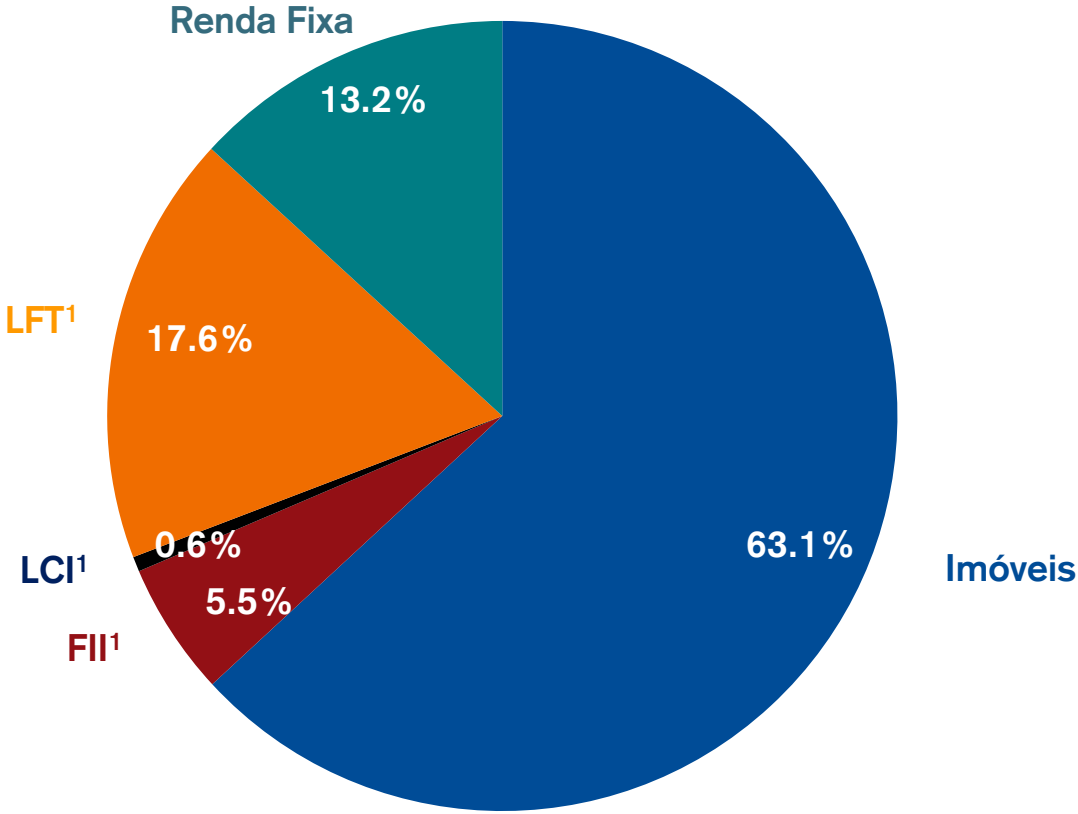


Resultados do Fundo

Investimentos e carteira imobiliária

Classes de Ativos

(% de ativos)



Destaques da Carteira de Imóveis

Empreendimentos	12
Área bruta locável¹	287 mil m²
Vacância física²	4,1%
Vacância financeira²	7,1%
Aluguel médio contratado	R\$ 19,4/m²
Locatários	74

Investimentos e carteira imobiliária

Regiões

(% da receita imobiliária)

São Paulo

- 12% Monte Mor
- 10% Santo Amaro
- 7% Atibaia
- 6% Hortolândia
- 5% Jarinu
- 2% Rio Claro
- 2% Campinas

Santa Catarina

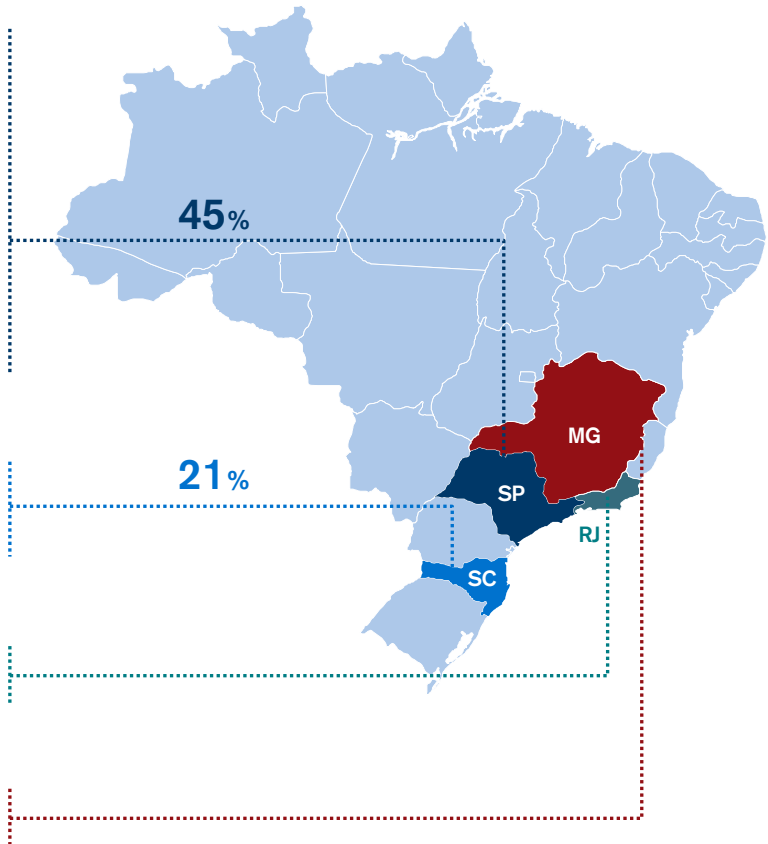
- 16% Blumenau
- 5% Joinville

Rio de Janeiro

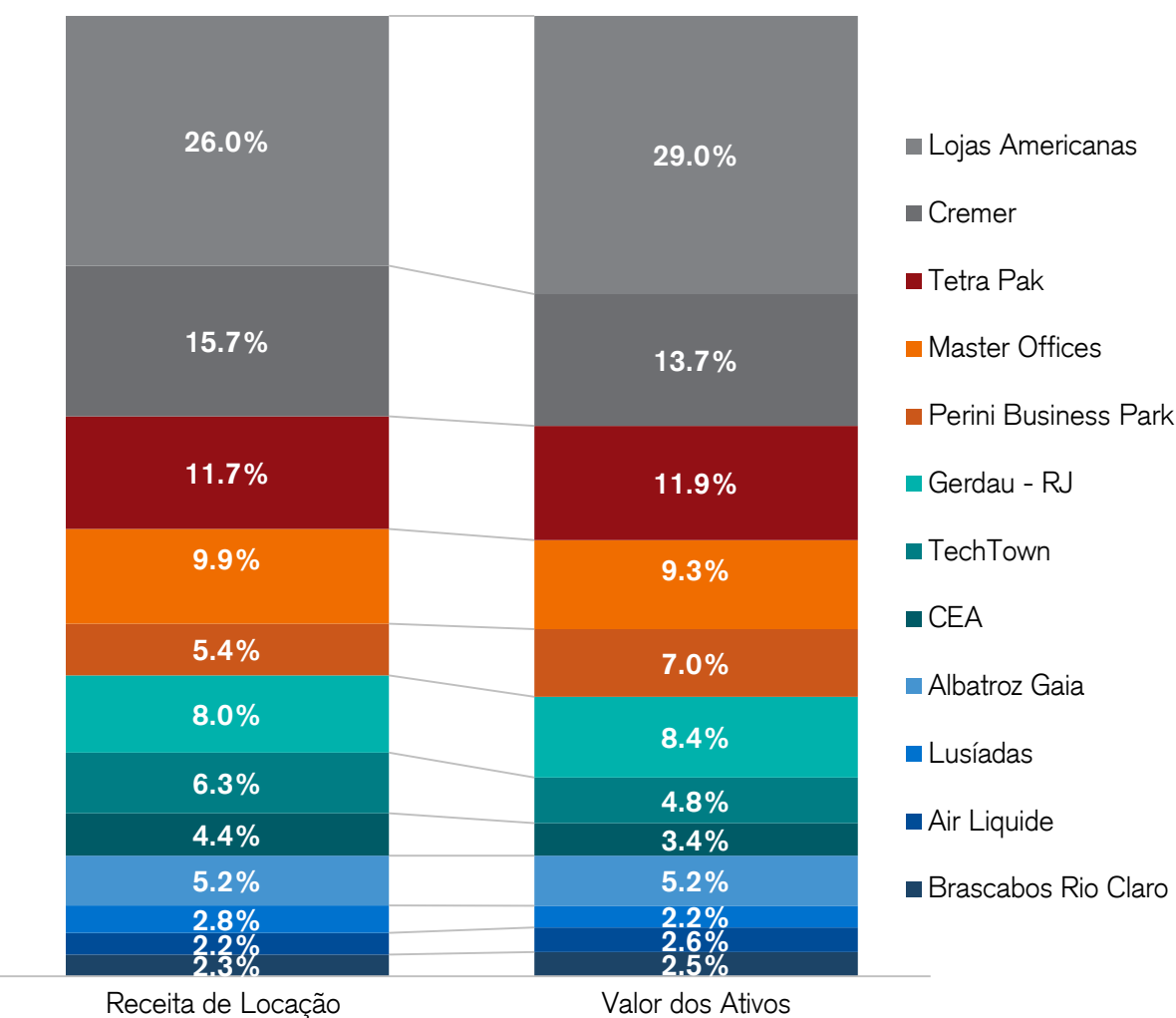
- 8% Campo Grande

Minas Gerais

- 26% Uberlândia



Composição da carteira



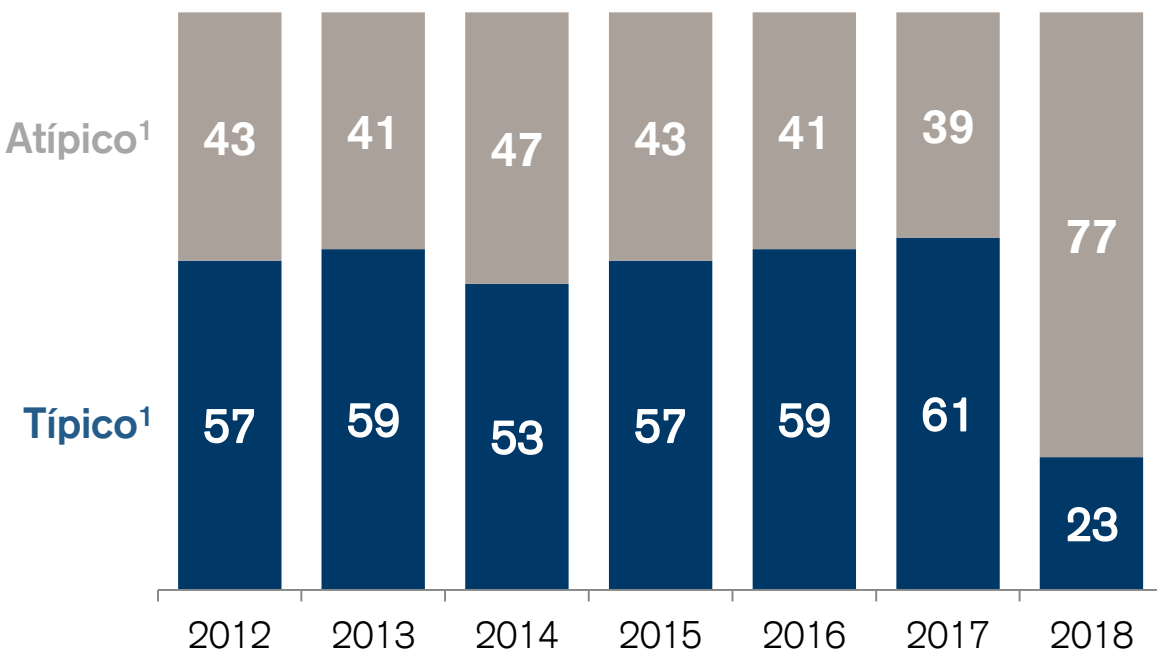
Novas aquisições e locações realizadas¹

Imóvel	Destaques	Imóvel	Destaques
 Air Liquide	Valor do imóvel: R\$ 15,6 milhões <i>Cap Rate: 9,94%</i> Valor da locação mensal: R\$ 129,5 mil Contrato Atípico até Dez/2024	 Ed. Albatroz	Valor da locação mensal ² : R\$ 300 mil por mês Contrato Atípico até Jul/2028 Investimentos em Refrigeração, Sistema de Combate a Incêndio entre outros
 Tetra Pak	Valor do imóvel: R\$ 75,1 milhões <i>Cap Rate: 10,49%</i> Valor da locação mensal: R\$ 655,4 mil Contrato Atípico até Mai/2022	 Lojas Americanas	Valor do imóvel: R\$ 178,8 milhões <i>Cap Rate: 9,66%</i> Valor da locação mensal: R\$ 1.440,2 mil Contrato Atípico até Set/2028
 Gerdau	Valor do imóvel: R\$ 53,1 milhões <i>Cap Rate: 10,73%</i> Valor da locação mensal: R\$ 475,3 mil Contrato Atípico até Jun/2029		

Contratos de Locação

Tipologia Contratos de Locação

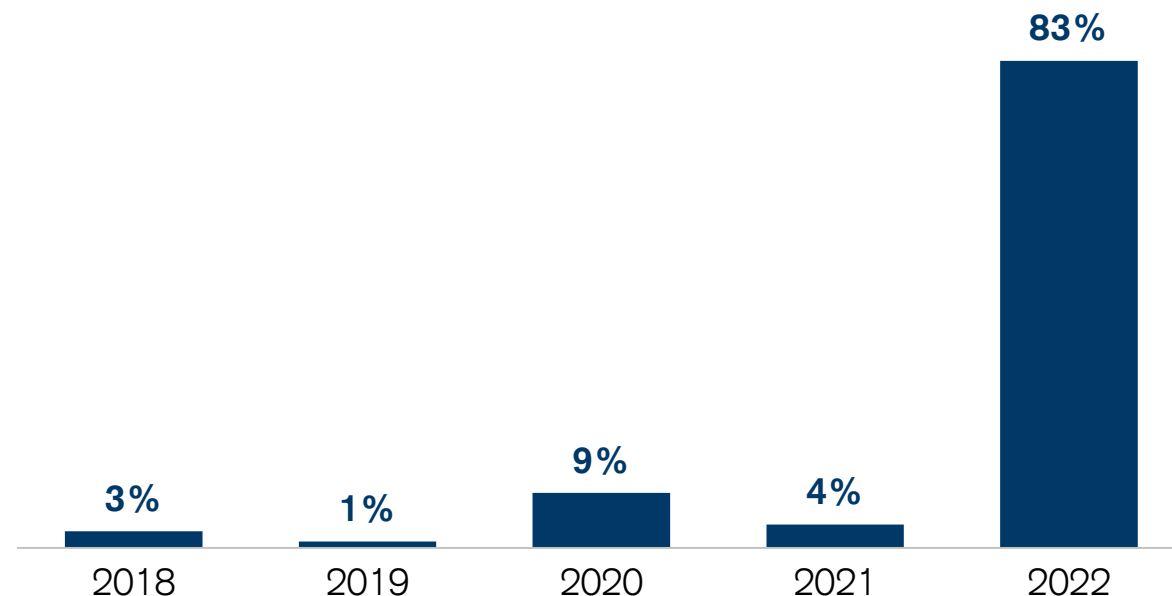
(% da receita de locação)



Contrato Atípico: Operações *Built-to-suit*¹ ou *Sale and Leaseback*¹ com diferenciais de prazo, multa e aviso prévio para desocupação.

Vencimento dos Contratos de Locação

(% da receita de locação)



Agenda



Estrutura da CSHG



O CSHG Logística FII



Os Ativos Imobiliários



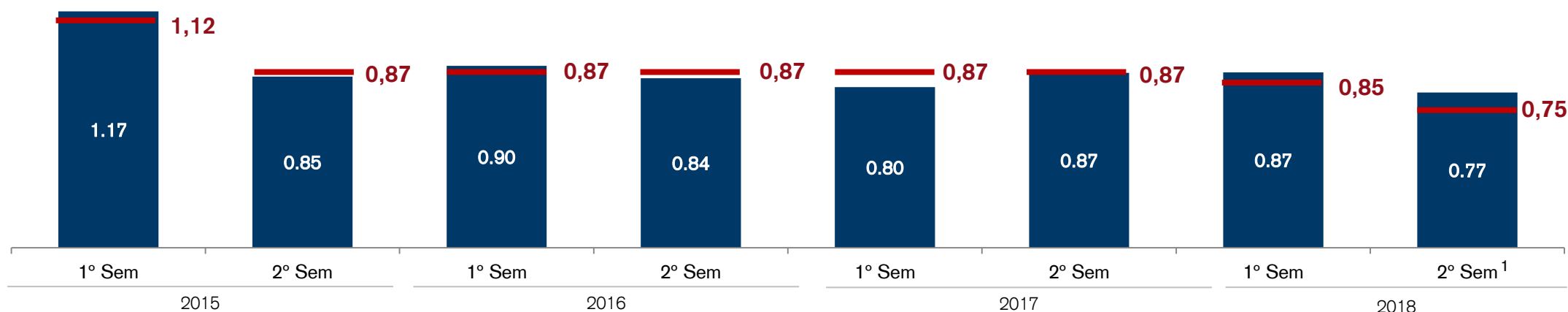
Resultados do Fundo

Apuração de rendimentos

Fluxo HGLG11 (R\$ milhares)	2015	2016	2017	3T/2018 ^{1 3}
Receita Imobiliária	31.905	35.109	31.776	29.525
Receitas Financeiras	5.758	3.219	2.757	12.087
Lucro Operações	6.891	36	4.061	14.374
Total de Receitas	44.554	38.364	38.594	55.986
Total de Despesas	-3.314	-2.810	-4.649	-8.460
Resultado	41.240	35.554	33.945	47.526
Rendimento	40.540	35.506	35.506	46.234
Rendimento médio (R\$/cota)	0,99	0,87	0,87	0,82

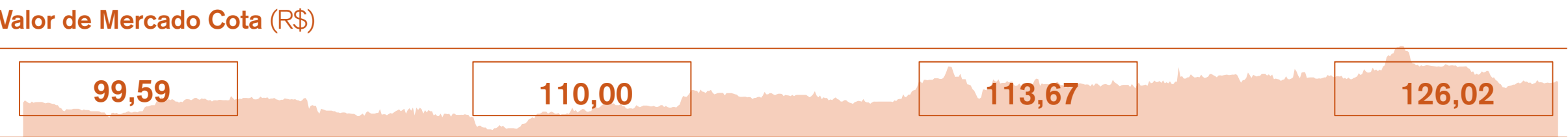
Rendimento Médio Mensal (R\$/cota)

FFO Médio Mensal (R\$/Cota) ²

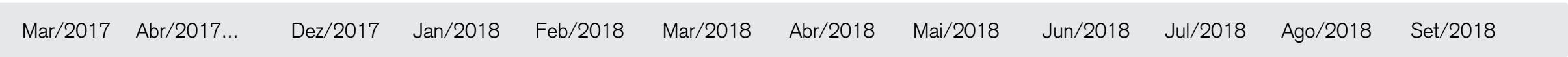


Evolução do CSHG Logística FII

Fechamento
agosto de 2018



Evolução do CSHG Logística FII



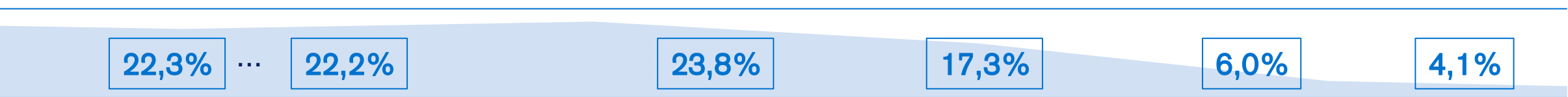
Eventos chave



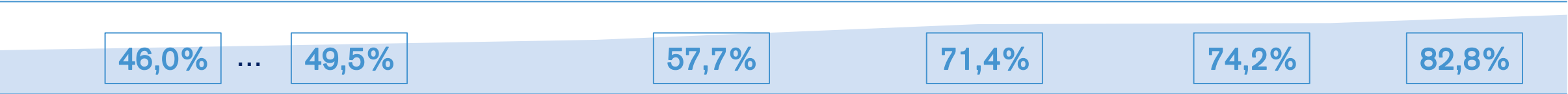
Contratos



Vacância Física



% Contratos com vencimento a partir 2022



Estratégia e ações em curso

2018

Gestão ativa dos locatários e redução/prevenção de vacância

- Concluir obras do Albatroz
- Reduzir vacância do TechTown, Master Offices e CEA
- Busca de aumento na renda de aluguel em futuras renovações

Reciclagem do portfólio

Aquisição de ativos

- Finalizar a alocação dos recursos da 4ª Emissão:
 - Contratos Atípicos¹
 - Imóveis de qualidade
 - Ocupantes de solidez financeira

Venda de ativos

- Continuidade de venda de ativos maturados
- Realização e distribuição de lucros
- Reinvestimento do principal em ativos com *yields*¹ atrativos

Glossário

- (1) **TIR:** Taxa Interna de Retorno, referente ao período (12 meses ou acumulada).
- (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 ("DY"):** 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 NTN 24, sendo expresso em número de *Basis Points – BPS* (centésimos de por cento);
- (5) **ABL:** Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
- (6) **FFO:** Abreviação de *Funds From Operations*, trata-se do resultado operacional do Fundo.
- (7) **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.
- (8) **Típico:** contratos de locação padrão.
- (9) **Fiança Corporativa:** trata-se de garantia de fiador, prestada por empresa do grupo Air Liquide.
- (10) **Absorção Líquida:** Representa a soma dos espaços ocupados e desocupados, em m², no período
- (11) **LFT:** Letra Financeira do Tesouro.
- (12) **FII:** Fundo de Investimento Imobiliário
- (13) **LCI:** Letra de Crédito Imobiliário
- (14) **EBITDA:** Lucro antes dos juros, importos, depreciações e amortizações, refletindo o resultado operacional de uma determinada empresa.
- (15) **Área Refrigerada:** Área de armazenamento para produtos que necessitam de refrigeração.
- (16) **Área Seca:** Área de armazenamento para produtos que não necessitam de refrigeração.
- (17) **Anti-Câmara:** Área de transição entre a área seca e área refrigerada.
- (18) **Locadora:** Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., representando, na condição de instituição administradora, o Fundo.

CSHG Logística FII – CNPJ 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\$ 650.373.517,23

Cota

R\$126,02 (mercado); R\$115,96 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

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

Gestor

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

Administrador

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

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.

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