

CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Tese de Investimento – Aquisição do Galpão LASA Uberlândia

(“LASA Uberlândia”, “Empreendimento”, “Imóvel” ou “Galpão”)



CNPJ nº 11.728.688/0001-47 – 8 de novembro 2018

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

Principais Aspectos da Transação



2

Especificações do ativo



3

Região e Posicionamento



4

Impactos no Fundo



5

Fotos

Agenda



Principais Aspectos da Transação



Especificações do ativo



Região e Posicionamento



Impactos no Fundo



Fotos

Tese de Investimento

Esta apresentação é um complemento do Fato Relevante divulgado em 17 de outubro de 2018 ([clique aqui](#)) e tem como objetivo sumarizar os principais aspectos quantitativos e qualitativos da aquisição do Galpão denominado LASA Uberlândia, imóvel logístico de alto padrão construtivo, localizado no anel viário do município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais.

A macrorregião onde está localizado o galpão é conhecida como triângulo mineiro, sendo que a cidade de Uberlândia fica estrategicamente localizada entre os estados de São Paulo, Goiás e Distrito Federal.

O imóvel foi construído em 2013 e é composto por galpão logístico, prédio administrativo, portaria, duas salas de motorista, prédio de subestação e geradores de energia, guarita e casa de bombas. O sistema construtivo utilizou estrutura pré-moldada em concreto armado, piso industrial, alvenarias externas e internas em blocos de concreto aparente, fechamento vertical externo e cobertura em telha metálica com revestimento termoacústico (*face-felt*¹).

A locatária, Lojas Americanas S.A., é uma das maiores e mais tradicionais redes de varejo do país. A empresa, que possui um *rating* AA-, conta com mais de 1.320 lojas com presença em todo o território nacional e com 4 centros de distribuição, sendo o Imóvel um desses centros e atendendo várias lojas do portfólio da Lojas Americanas.



Dados da Transação

Foto interna



Detalhes da operação

Valor da aquisição²: **R\$ 179,69 milhões** (R\$ 2.015 /m² de ABL¹)

Aluguel total : **R\$ 1.500,2 mil por mês** (R\$ 16,82 /m² de ABL¹)

Cap Rate¹:
10,02%

100% Locado Reajuste : **IPCA¹** Contrato : **Atípico¹ proveniente de um BTS¹**

Locatária : **Lojas Americanas S.A.**

Multa de rescisão: **Fluxo remanescente da locação**

Destques

Centro de Distribuição da Lojas Americanas S.A. e B2W

Área de expansão urbana de Uberlândia e **polo logístico/industrial consolidado** de MG

Alto padrão construtivo e **especificações técnicas de alta qualidade**

Capacidade do piso 6 ton/m² **pé direito** 12m | **certificação** de sustentabilidade **LEED¹**

Foto aérea



Agenda



1 Principais Aspectos da Transação



2 Especificações do ativo



3 Região e Posicionamento



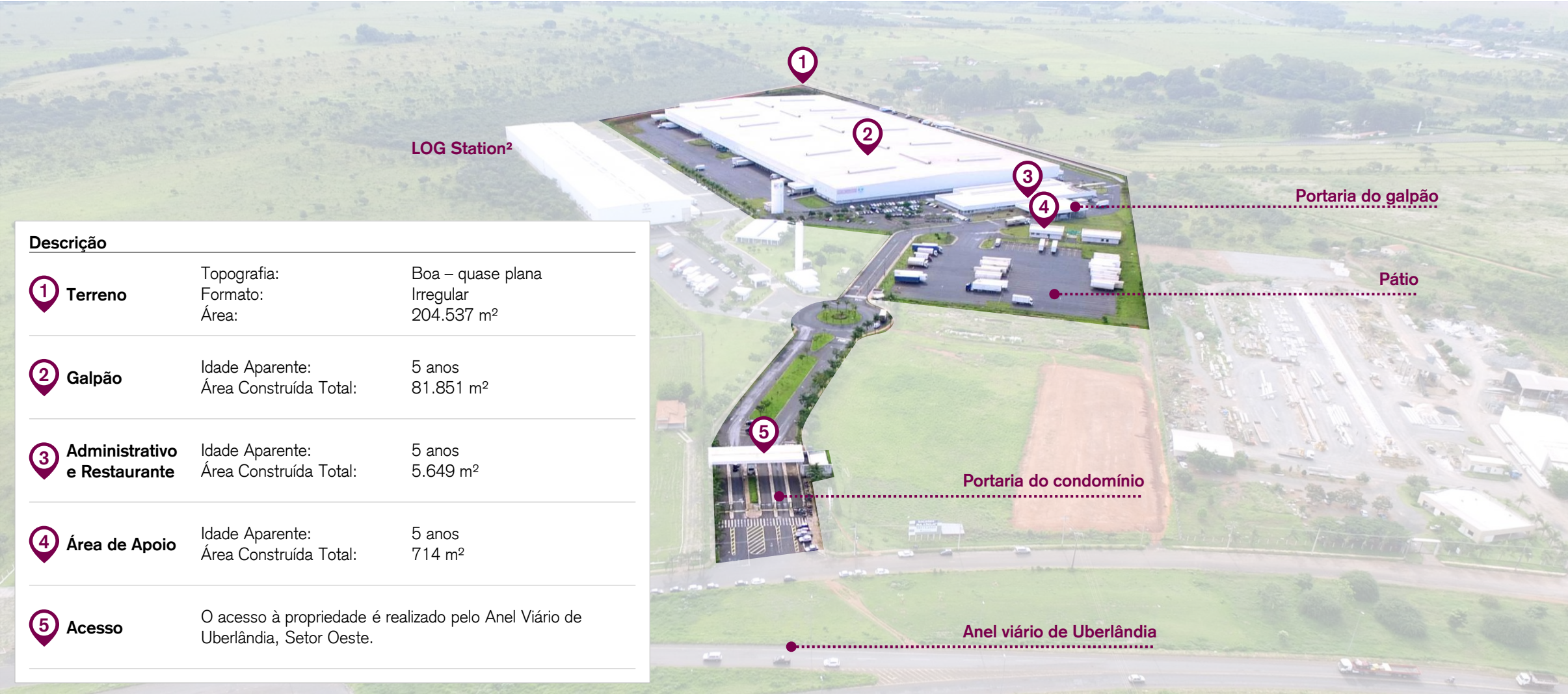
4 Impactos no Fundo



5 Fotos

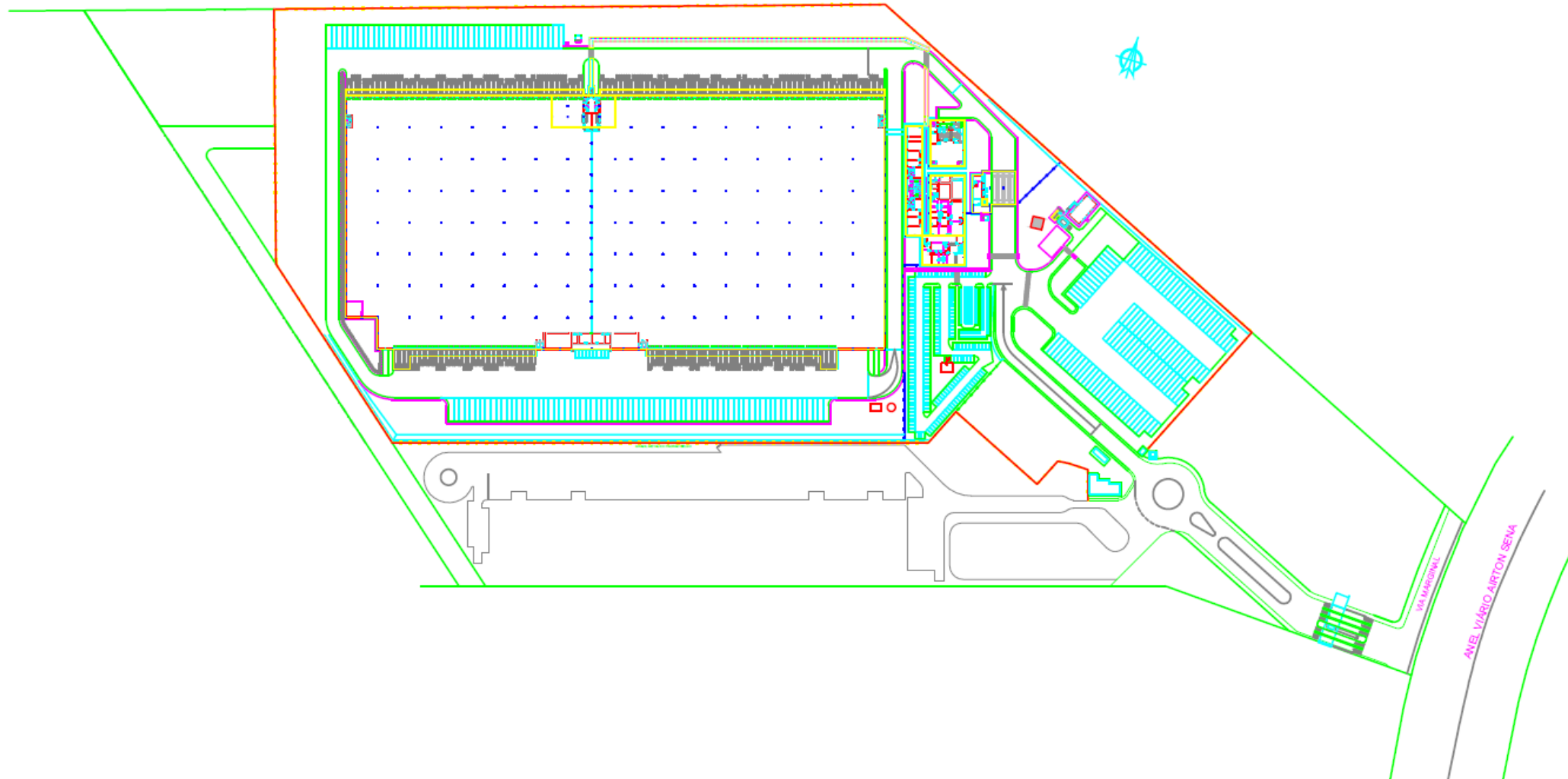
Galpão LASA Uberlândia

Ficha Técnica



Galpão LASA Uberlândia

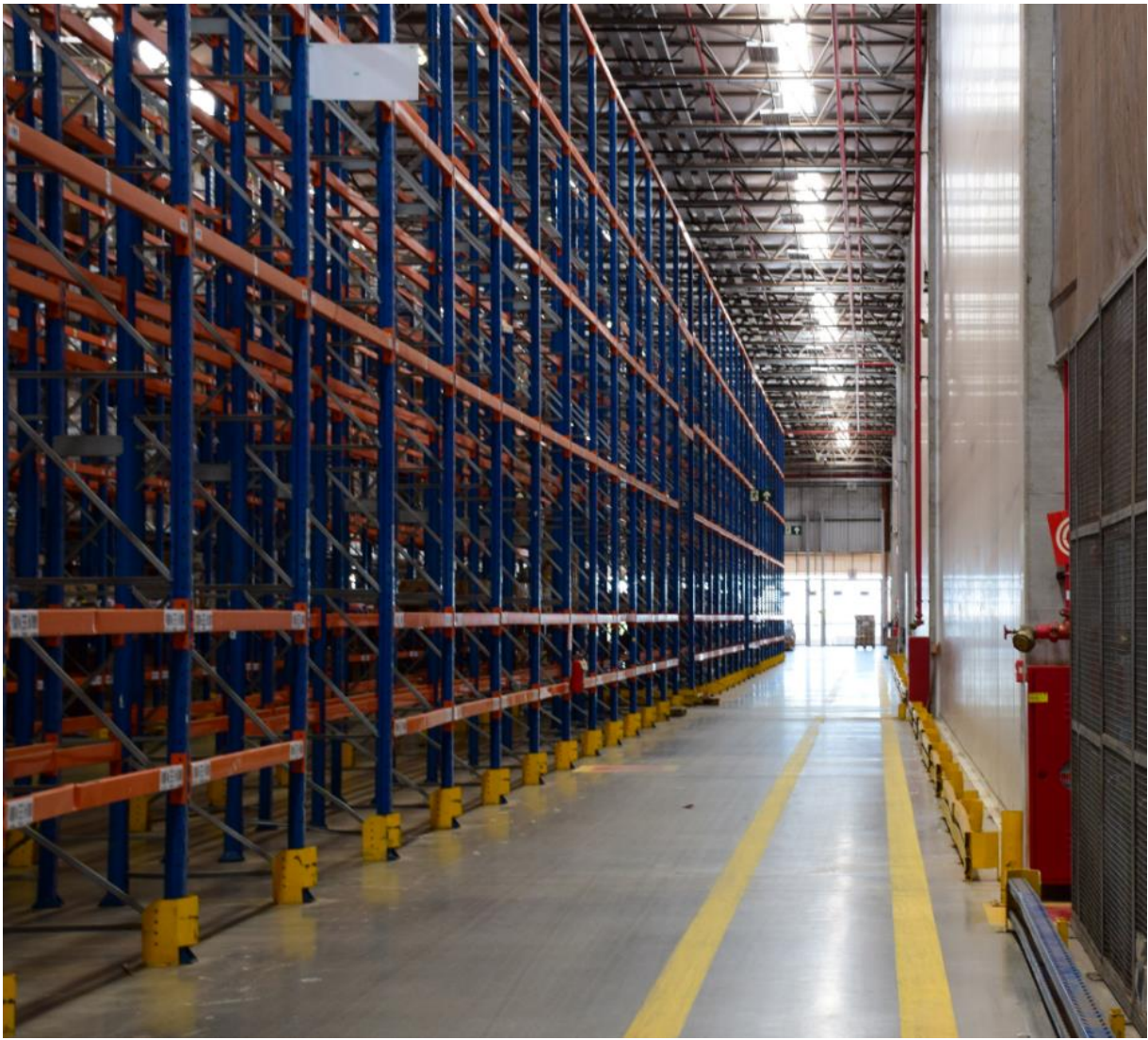
Mapa de implantação



Galpão LASA Uberlândia

Características gerais do Galpão

Itens	Características
Estrutura	Mista, metálica e concreto
Fachada	Chapas metálicas e alvenaria
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Telhas metálicas com lanternins
Circulação Vertical	Escadas metálicas
Gerador de Emergência	Gerador segregado do galpão
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	<i>Sprinklers</i> ¹ , hidrantes e extintores
Segurança Patrimonial	Segurança privada, CFTV ¹
Capacidade do piso (T/m²)	6
Pé direito (m)	12
Principais acabamentos internos	
Pisos	Concreto polido
Paredes	Pintura látex
Forros	Manta térmica



¹Termos definidos no Glossário, ao final deste apresentação. Fonte: CSHG (31 de outubro de 2018)

Agenda



1 Principais Aspectos da Transação



2 Especificações do ativo



3 Região e Posicionamento



4 Impactos no Fundo

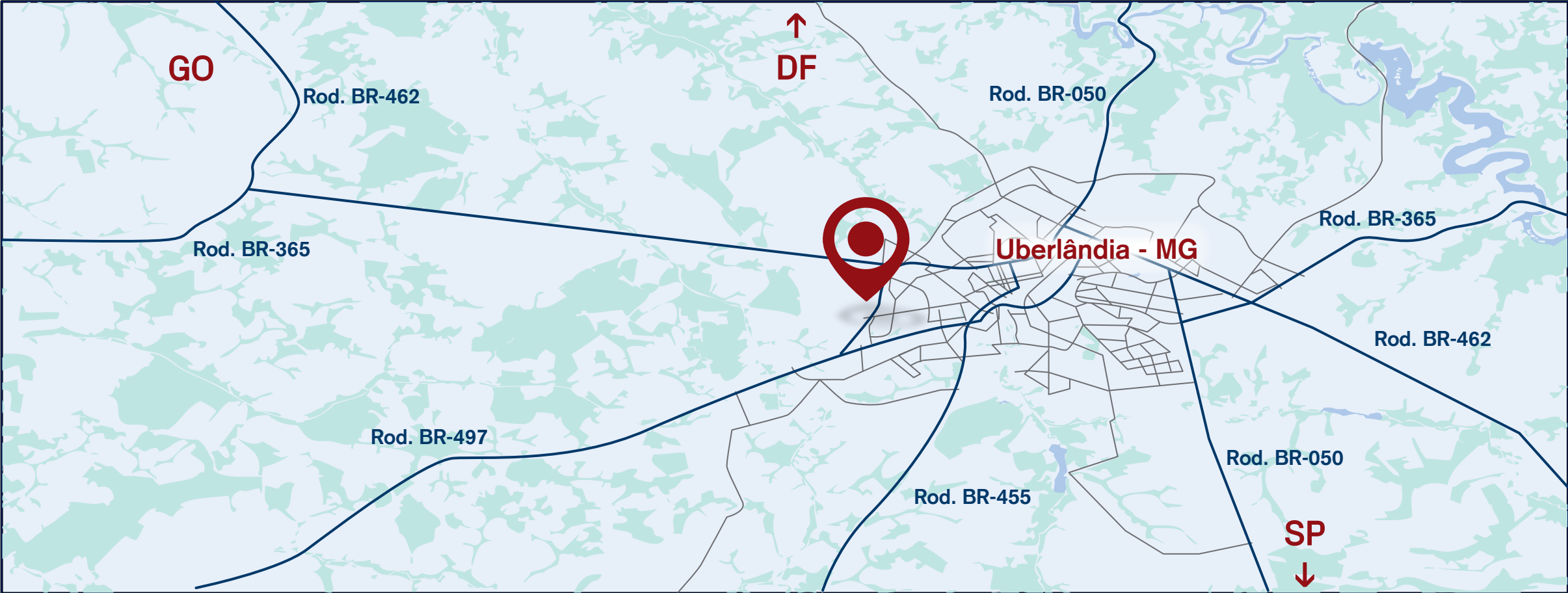


5 Fotos

Localização

Distâncias

Rodovia BR-452	2,5 km	Centro de Uberlândia	8,5 km	Distrito Federal	430 km	Belo Horizonte	550 km
Rodovia BR-497	5,0 km	Aeroporto de Uberlândia	16,0 Km	Goiás	460 km	São Paulo	600 km



Endereço: Avenida CTR Empresarial, no Loteamento Fechado denominado CTR Centro Empresarial, localizado no Km 1,480, BR-497, s/n - Jardim Europa, Uberlândia - MG

Agenda



1 Principais Aspectos da Transação



2 Especificações do ativo



3 Região e Posicionamento

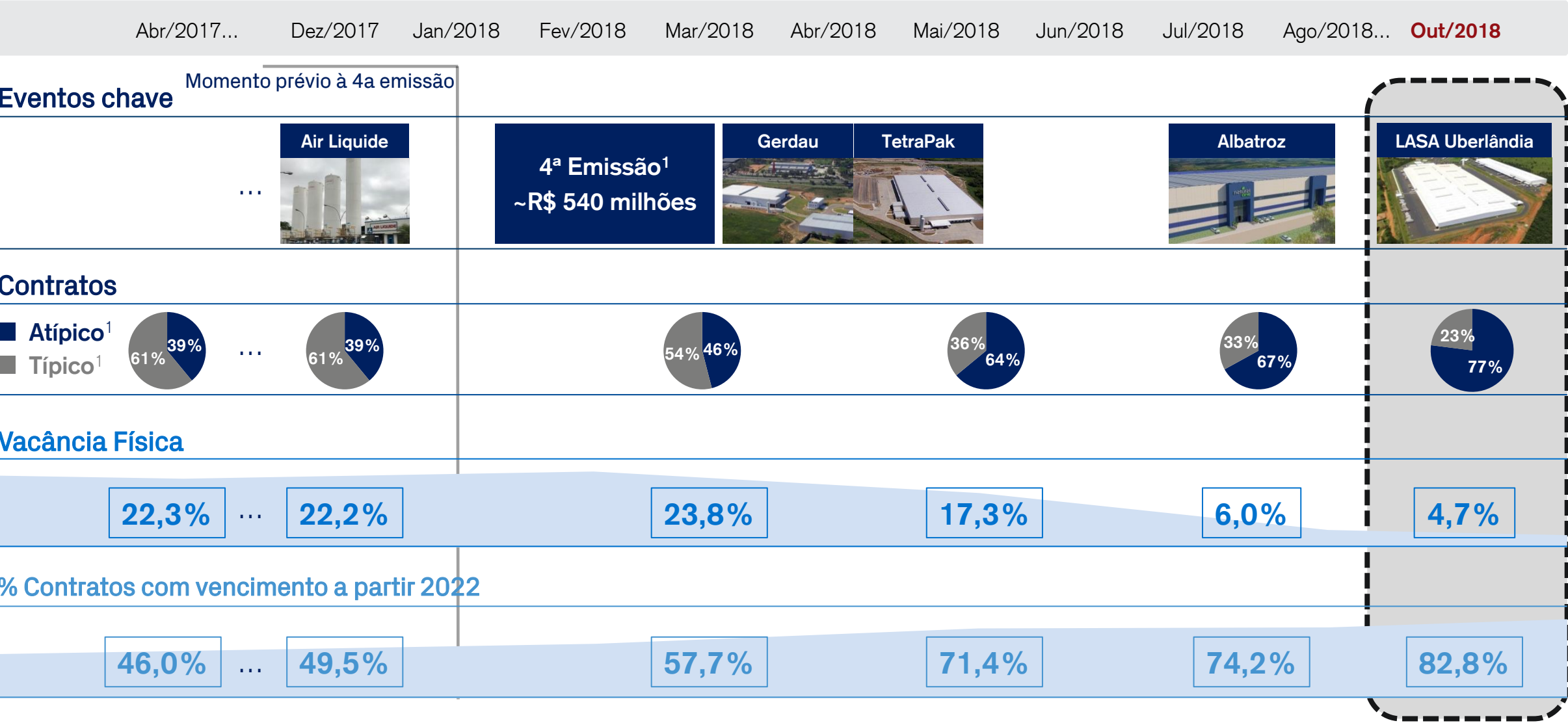


4 Impactos no Fundo



5 Fotos

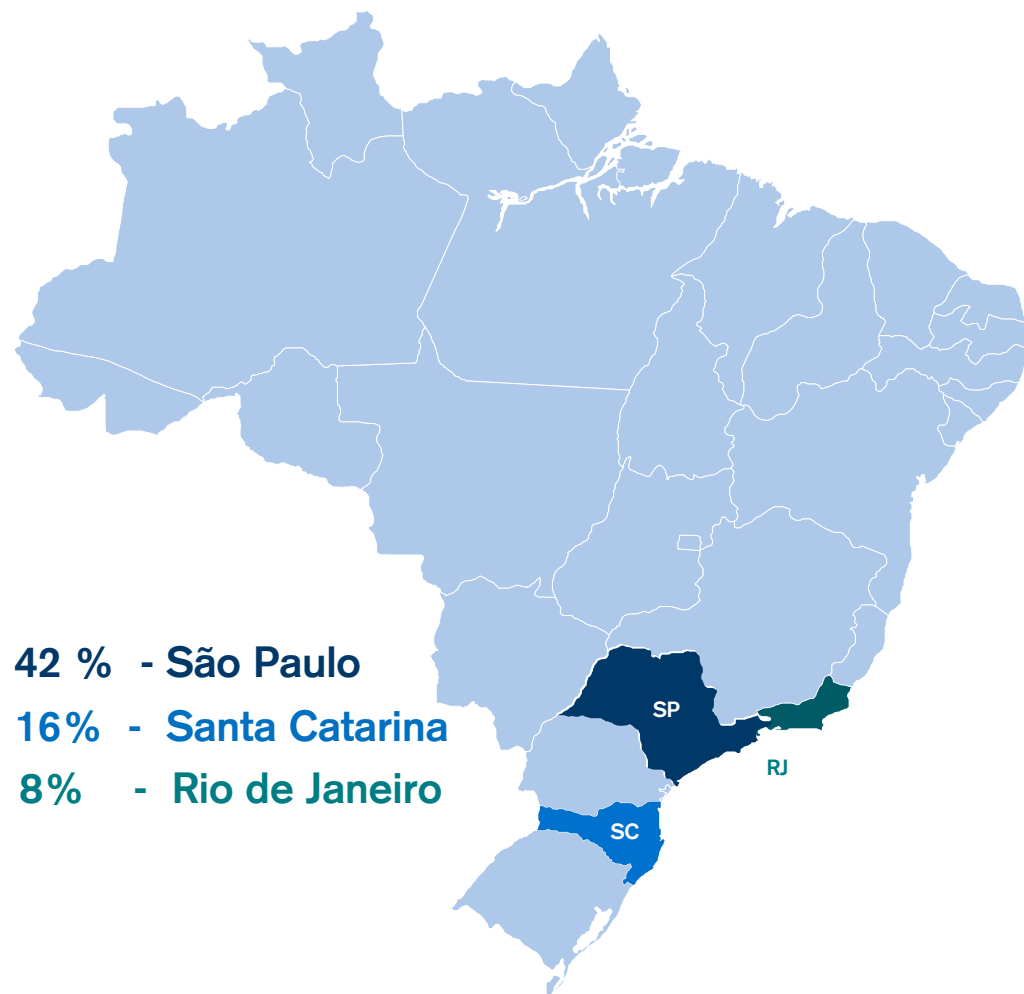
Evolução do CSHG Logística FII



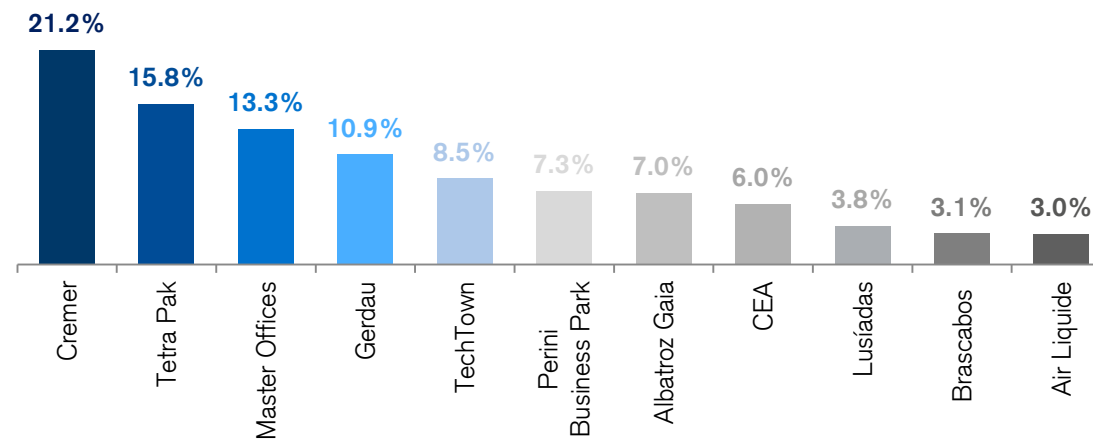
¹Termos definidos no Glossário, ao final deste apresentação. Fonte: CSHG (31 de outubro de 2018)

Impacto na carteira do Fundo (Ago/18)

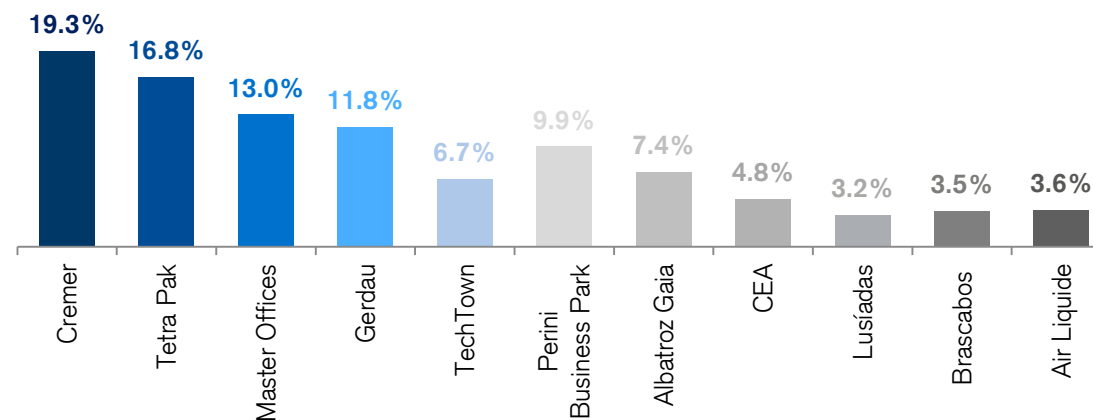
Regiões por % Receita de Locação



% da Receita de Locação por ativo

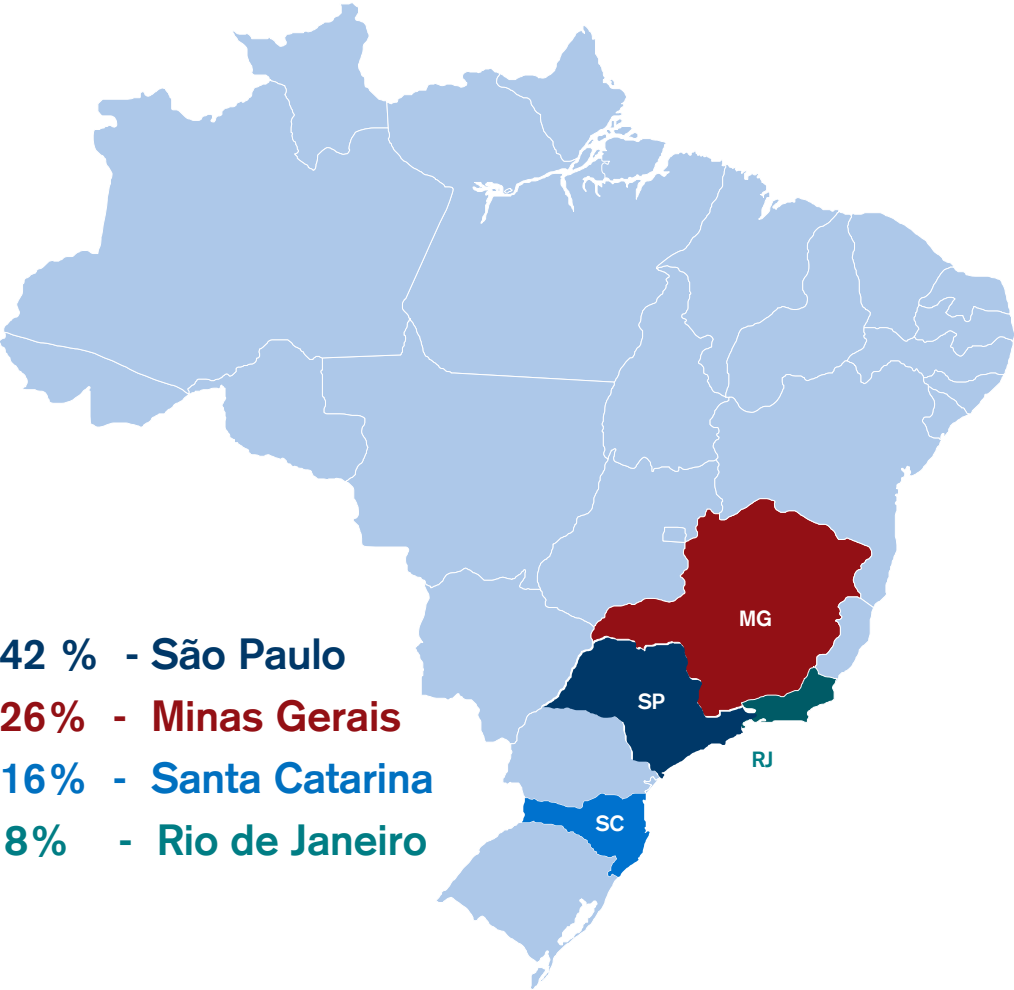


% do Valor dos Ativos

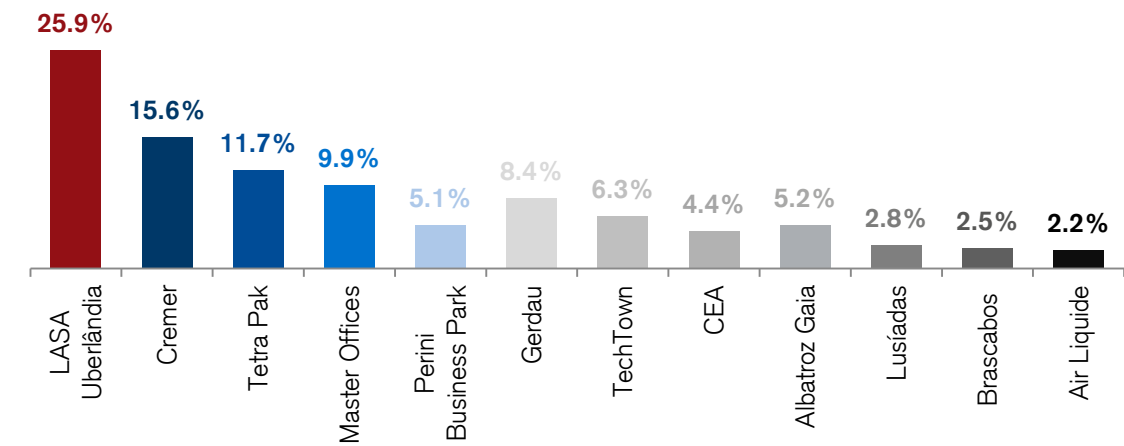


Impacto na carteira do Fundo (Out/18)

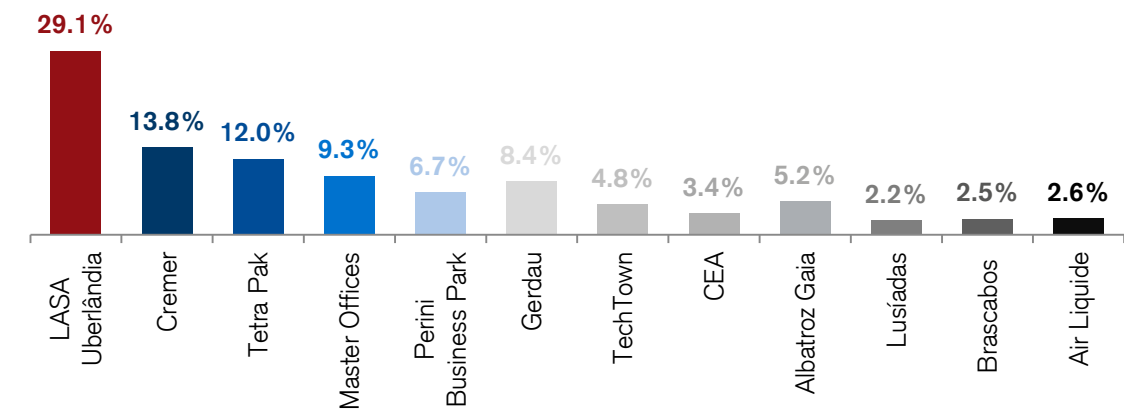
Regiões por % Receita de Locação



% da Receita de Locação por ativo

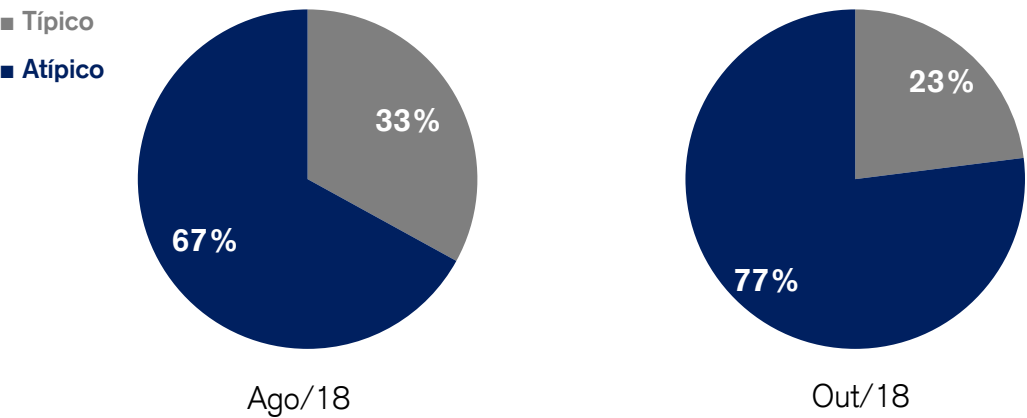


% do Valor dos Ativos

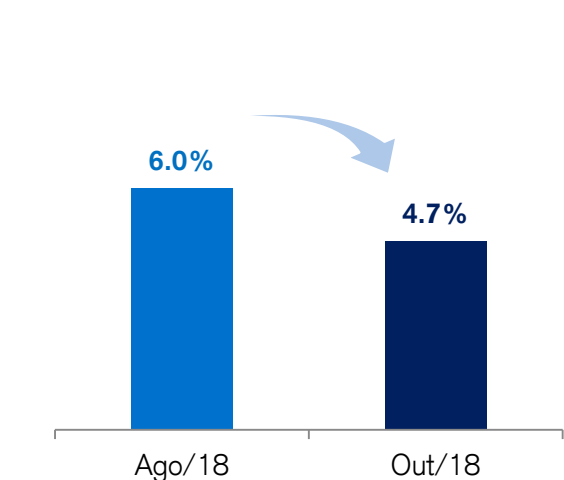


Evolução do perfil da carteira CSHG Logística FII

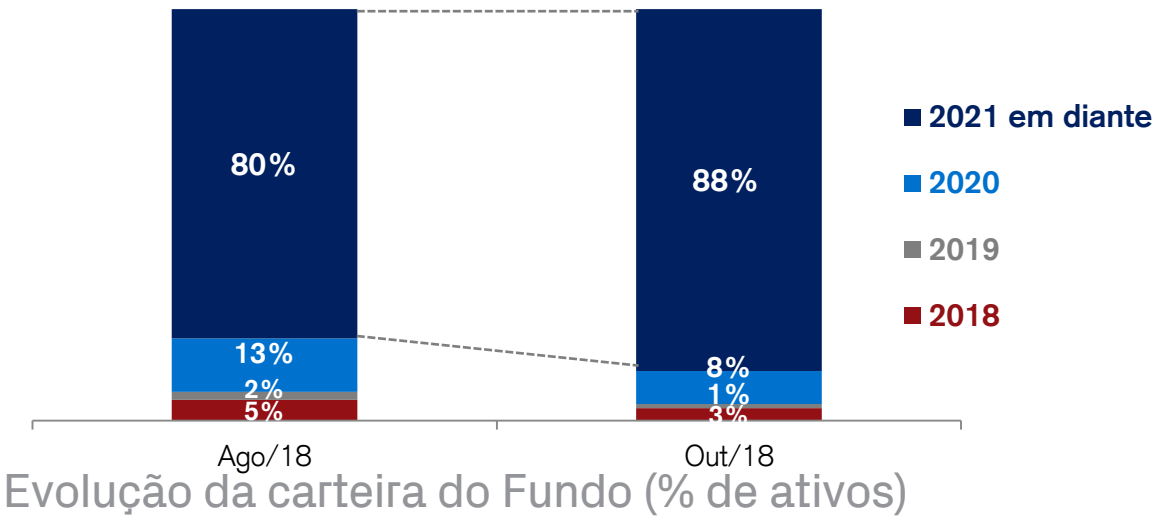
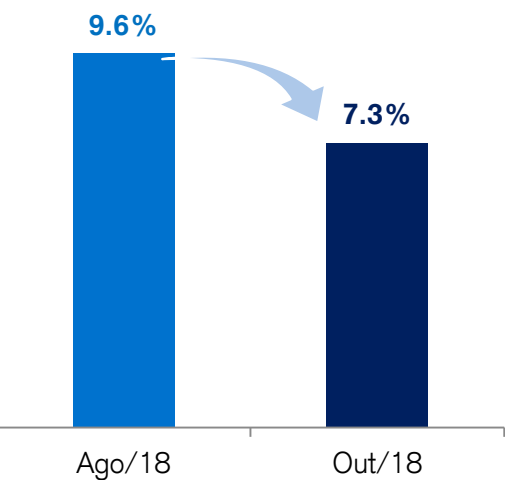
Evolução da tipologia dos contratos (% receita imobiliária) Vencimento dos contratos (% receita imobiliária)



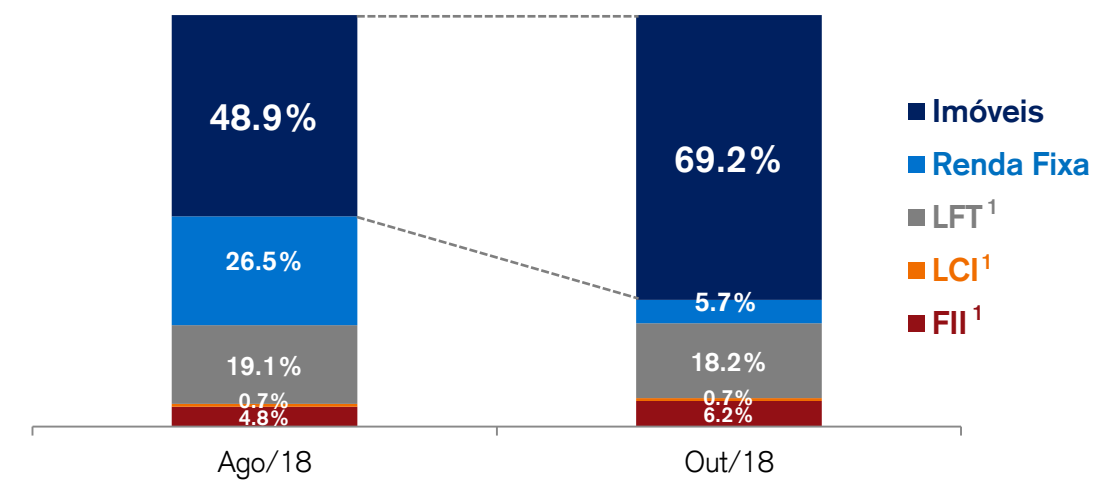
Vacância física



Vacância financeira



Evolução da carteira do Fundo (% de ativos)



¹Termos definidos no Glossário, ao final deste apresentação. Fonte: CSHG (31 de outubro de 2018) ² Liquidez média é a média do volume diário no período de 30 dias úteis

Agenda



Principais Aspectos da Transação



Especificações do ativo



Região e Posicionamento



Impactos no Fundo



Fotos

Galpão LASA Uberlândia – FOTOS

Portaria



Galpão – Área externa



Área administrativa



Docas



Galpão LASA Uberlândia – FOTOS

Área de Apoio



Galpão – Área interna



Mezanino



Casa de Bombas



Glossário

- (1) **face-felt:** produto aplicado entre a estrutura metálica e as telhas, possui a função termo acústica, é composto por lã de vidro aglomerado por resinas sintéticas, revestido em sua face interna com laminado branco e fios de reforço.
- (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) **FFO:** Abreviação de Funds From Operations, trata-se do resultado operacional do Fundo.
- (4) **ABL:** Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
- (5) **BTS:** operações *Built to Suit* (construção sob medida).
- (6) **IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.
- (7) **LEED:** *Leadership in Energy and Environmental Design* é uma certificação para construções sustentáveis, concebida e concedida pela Organização não governamental-ONG americana *U.S. Green Building Council*.
- (8) **LFT:** Letra Financeira do Tesouro.
- (9) **FII:** Fundo de Investimento Imobiliário
- (10) **LCI:** Letra de Crédito Imobiliário
- (11) **Sprinklers:** é um componente do sistema de combate a incêndio que descarrega água através de uma rede hidráulica pressurizada quando for detectado um incêndio ou uma temperatura predeterminada foi excedida.
- (12) **CFTV:** Circuito Fechado de TV é um sistema de monitoramento interno, realizado através de câmeras distribuídas e conectadas a um sistema central, que disponibiliza as imagens através de monitores assim como realiza a gravação desses registros.
- (13) **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.
- (14) **Típico:** contratos de locação padrão.

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