



CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

CNPJ nº 11.728.688/0001-47 – Abril 2019

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



CSHG Logística FII Destaques



Mercado Logístico e Industrial



Informações do Fundo



Premissas de gestão

Agenda



CSHG Logística FII Destaques



Mercado Logístico e Industrial



Informações do Fundo



Premissas de gestão

CSHG Logística FII Highlights

Premiação



Fundos Imobiliário

2º Lugar
(HGLG11)

Fonte: InfoMoney, em 13 de fevereiro de 2019 ([link](#))

Representatividade

Top 10 do IFIX
em Volume Financeiro
na média dos último 3 meses

Maior Fundo
de Logística do mercado de FII's
em valor de mercado em bolsa.

Fonte: Quantum Axis

Liquidez

Nº de Cotistas HGLG11

57,8 mil

Aproximadamente **20% de todos investidores de FII's** em bolsa investem no HGLG11 em fevereiro de 2019.

Fonte: Quantum Axis

Valores do Fundo

Valor de mercado do fundo	ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Vacância Física	Vacância Financeira
R\$ 1,3 bilhão	270.428 m ²	5,6 %	4,0 %	7,4 %

Fonte: CSHG

Agenda



CSHG Logística FII Destaques



Mercado Logístico e Industrial



Informações do Fundo



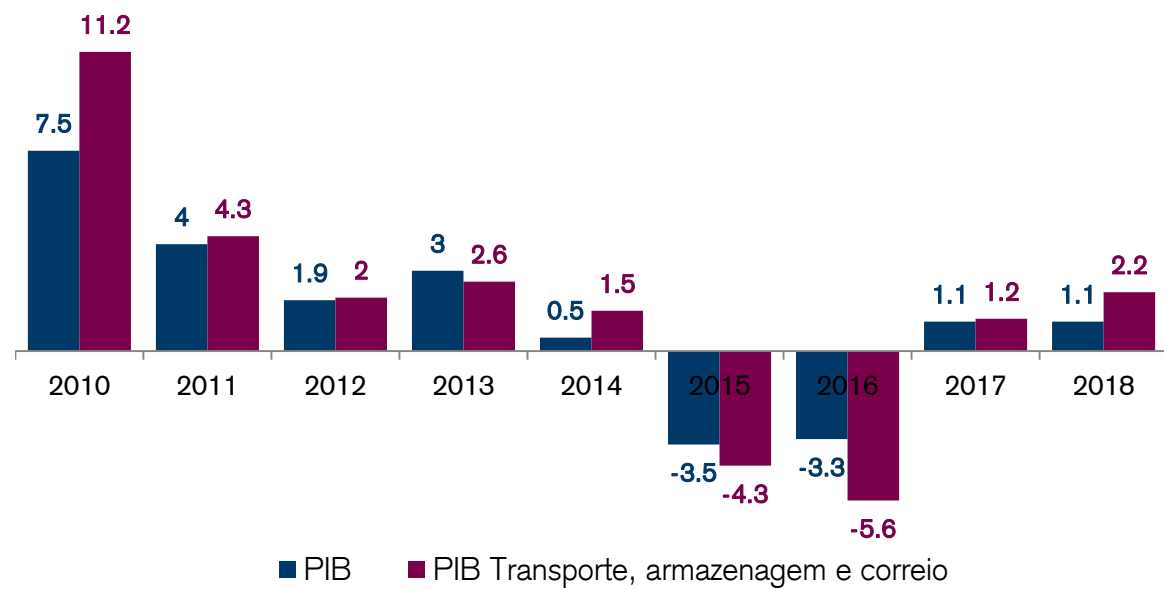
Premissas de gestão

Mercado Logístico e Industrial

Cenário de gradual crescimento

O PIB do transporte cresceu o dobro do PIB total. Apesar disso, tem-se que o desempenho foi fraco e a retomada das atividades está sendo bastante lenta de acordo com a Confederação Nacional do Transporte (“CNT”).

Produto Interno Bruto(“PIB”) variação acumulada no ano (%)



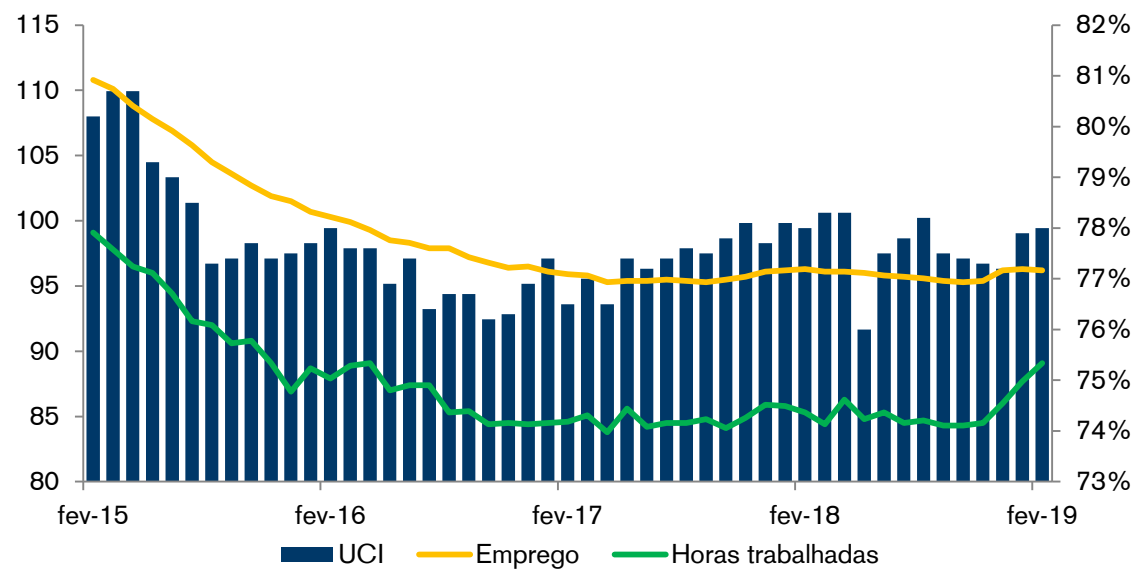
Fonte: IBGE e CNT, em dezembro de 2018.

A atividade industrial segue em recuperação

Os dados dessazonalizados mostram que as horas trabalhadas cresceram pelo quarto mês consecutivo, já o emprego e a UCI variaram pouco de acordo com a Confederação Nacional da Indústria (“CNI”).

UCI², emprego³ e horas trabalhadas³

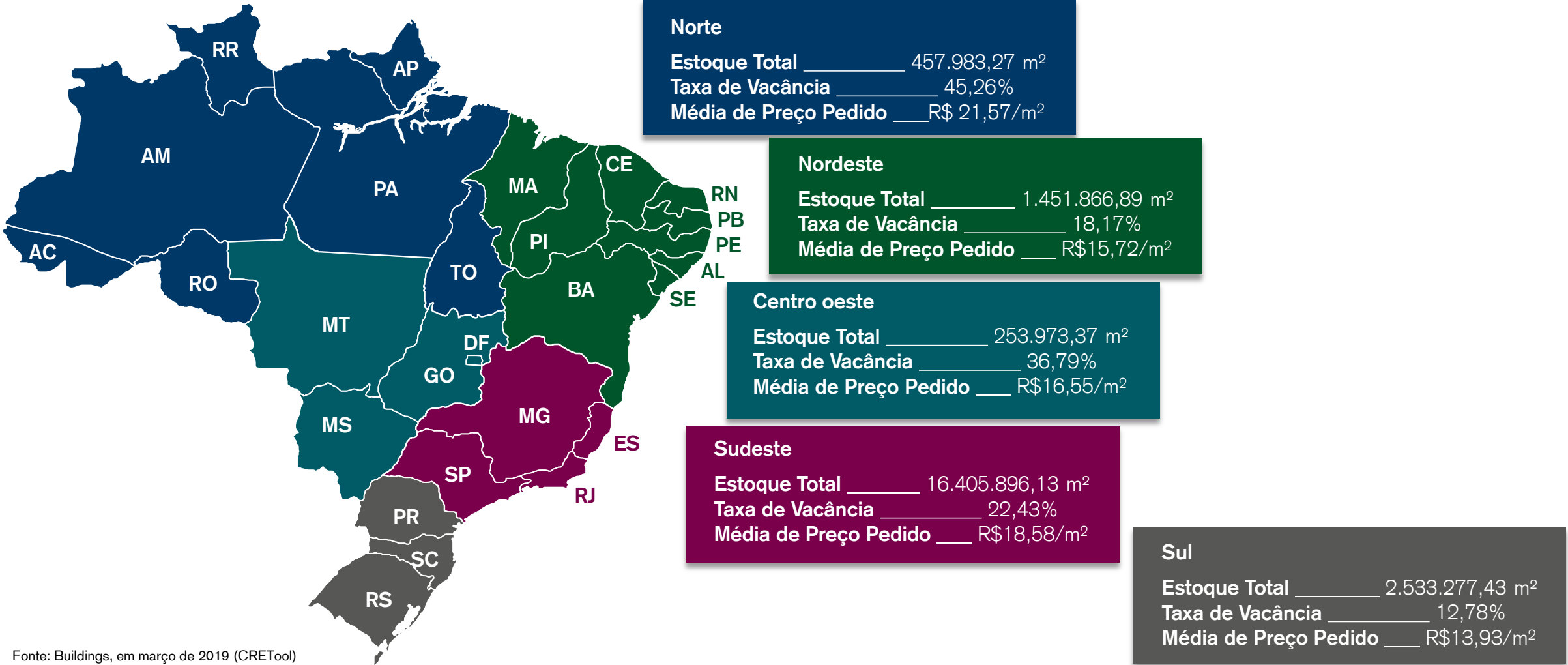
Dessazonalizado



Fonte: CNI, em fevereiro de 2019

Mercado Logístico e Industrial

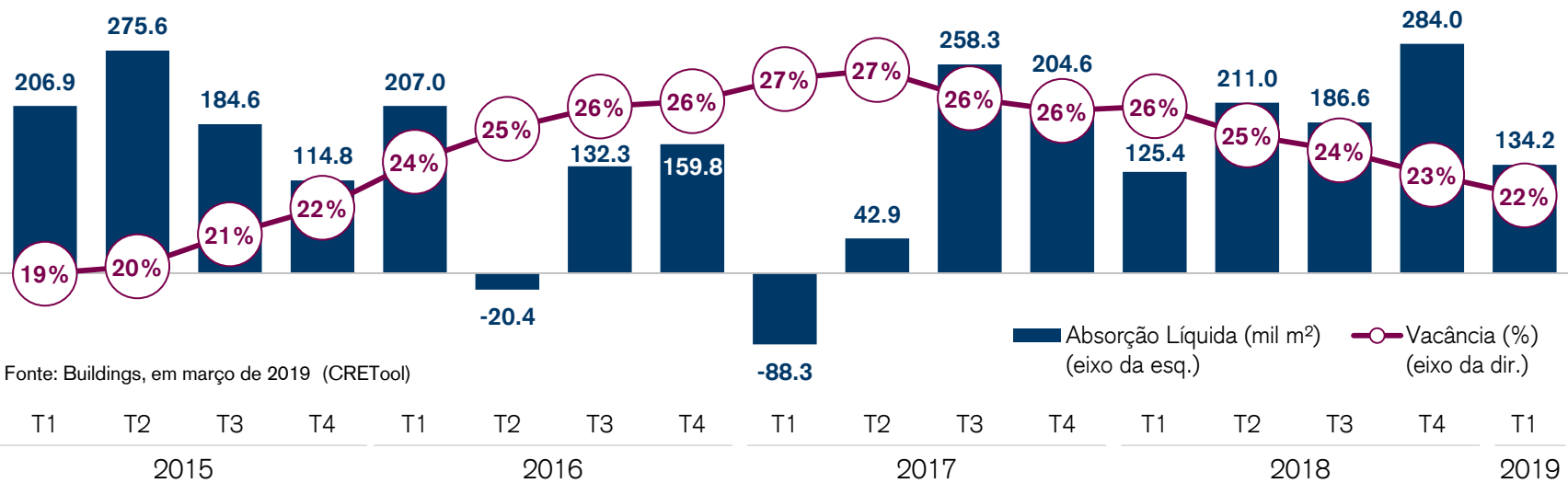
Estoque, vacância e média de preço pedido no Brasil



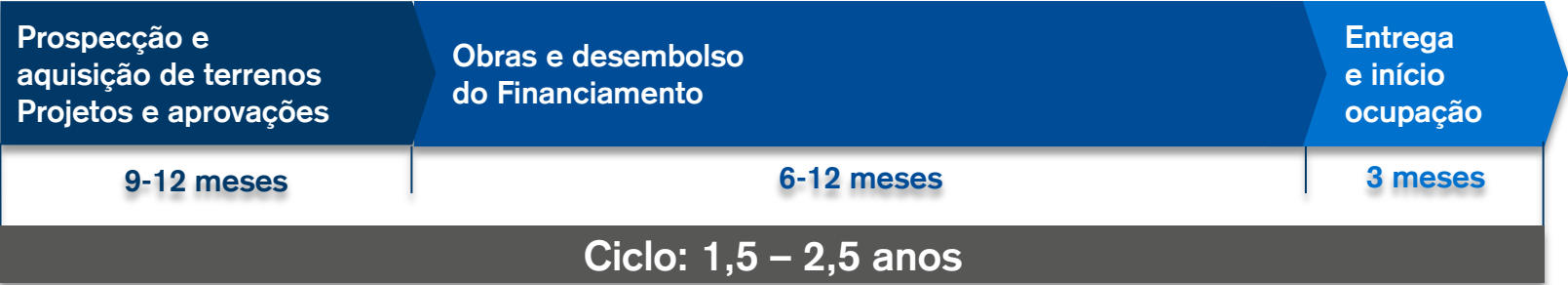
Mercado Logístico e Industrial

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 primeiro trimestre de 2019 em 22,4% frente a 4,0% do Fundo. Apesar de uma constante absorção líquida positiva no mercado, a quantidade de novas áreas entregues permanecem segurando a vacância ainda em patamares elevados.



Ciclo de incorporação logístico



Agenda



CSHG Logística FII Destaques



Mercado Logístico e Industrial



Informações do Fundo



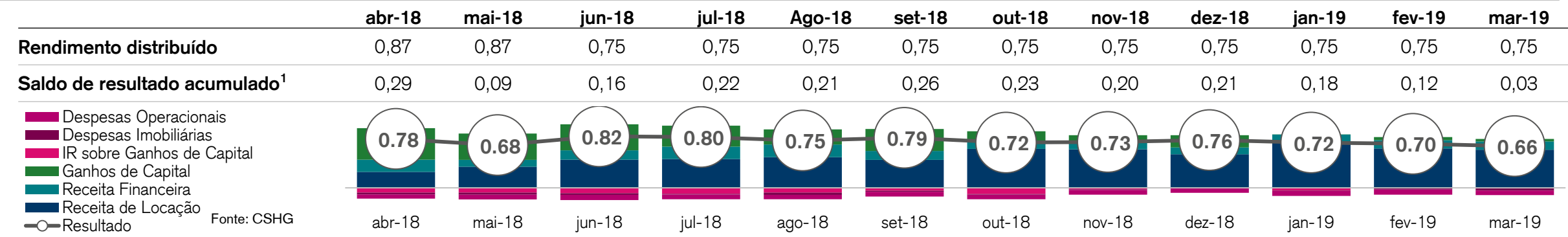
Premissas de gestão

Composição do Resultado

Tabela de resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2019	Fevereiro de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	4.766.228	4.907.224	15.350.626	48.334.651
Rendimentos Mobiliário ¹	1.021.433	1.027.648	3.020.916	13.520.427
Ganhos de Capital Bruto ¹	324.213	404.482	729.636	22.019.637
IR sobre Ganho de Capital	(71.306)	(74.522)	(464.114)	(4.893.376)
Total de Receitas	6.040.567	6.264.831	18.637.065	78.981.338
Despesas Imobiliárias ¹	(248.438)	(116.983)	(433.914)	(1.811.565)
Despesas Operacionais ¹	(581.611)	(643.897)	(1.840.040)	(7.080.826)
Total de Despesas	(830.048)	(760.880)	(2.273.954)	(8.892.390)
Resultado¹	5.210.519	5.503.950	16.363.111	70.088.948
Rendimento anunciado	5.911.005	5.911.005	17.733.015	72.823.582

Gráfico dos últimos 12 meses de resultado por cota



Rentabilidade e Liquidez

Tabela de rentabilidade¹

	Mar-19	2019	12 Meses	Início
HGLG11	6,4%	17,1%	15,0%	279,1%
IFIX	2,0%	5,6%	5,3%	*2
CDI	0,5%	1,5%	6,3%	134,1%

Gráfico de rentabilidade

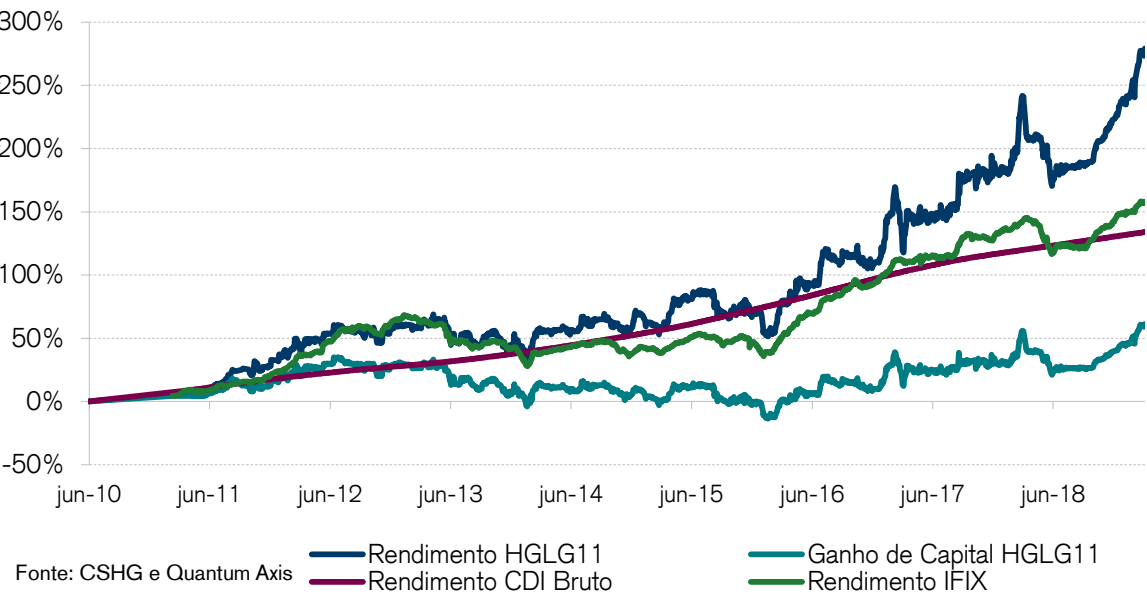
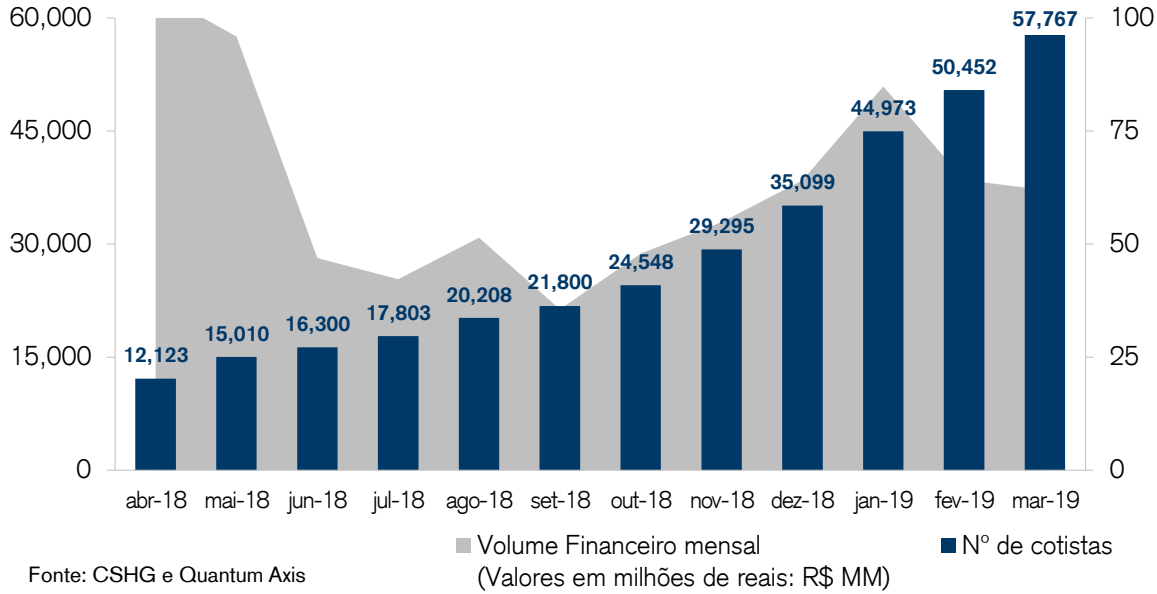


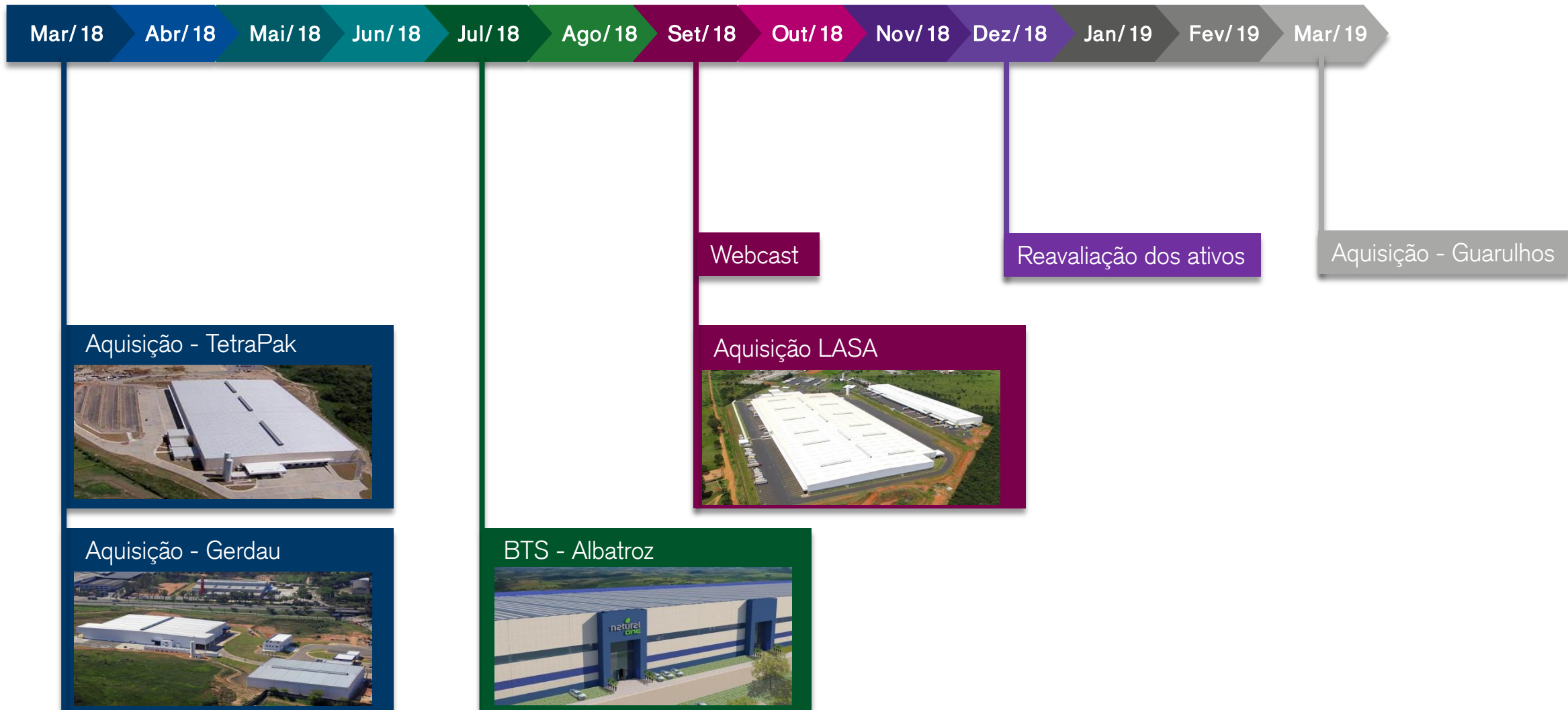
Tabela de liquidez

	Mar-19	2019	12 Meses
Volume Financeiro (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	62,0	211,0	755,8
Giro¹	5,0%	18,0%	70,0%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

Gráfico de liquidez



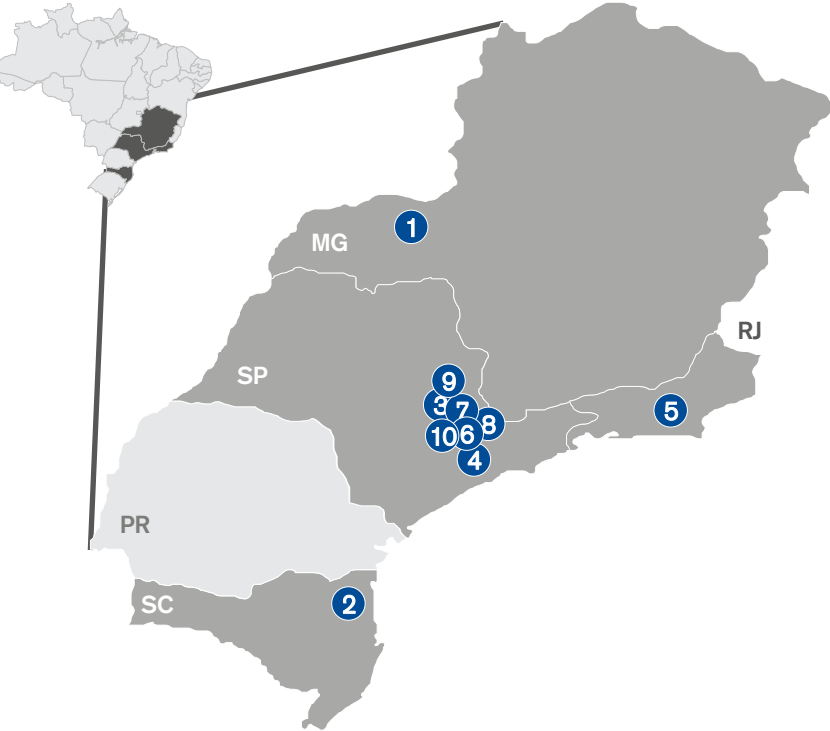
Linha do tempo do CSHG Logística FII



Fonte: CSHG

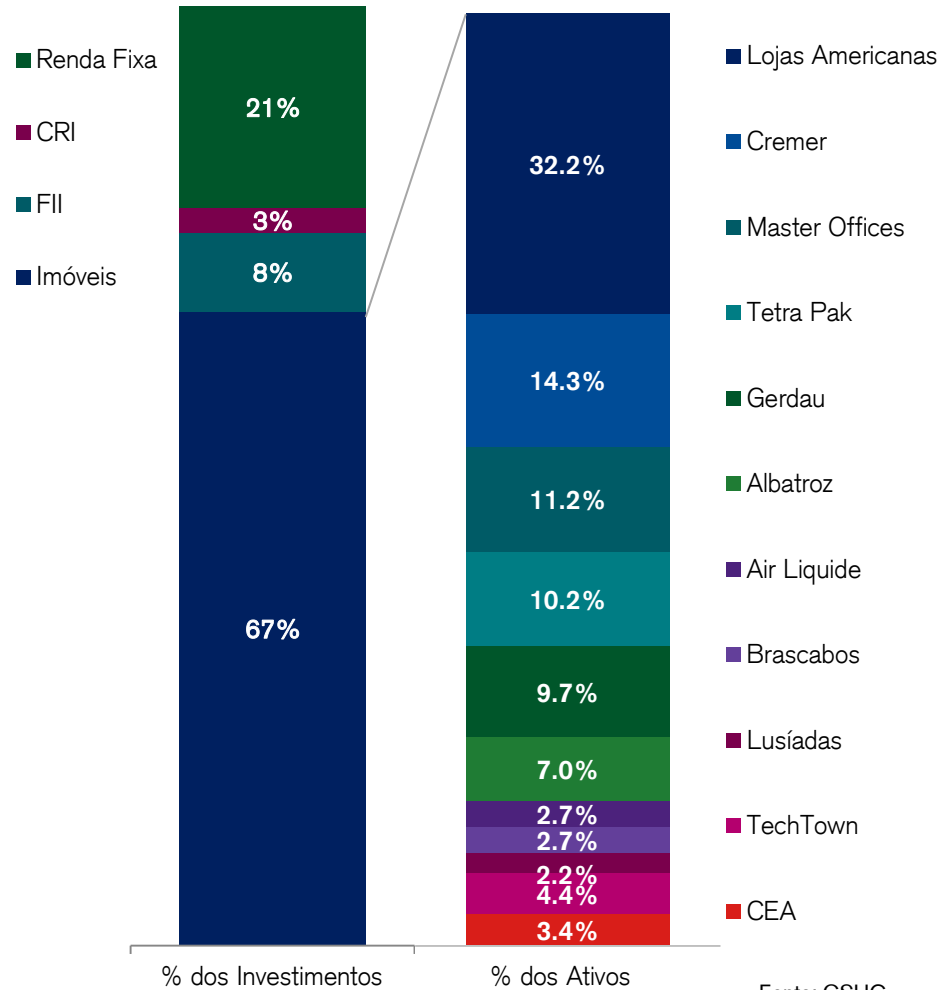
Carteira do Fundo

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Uberlândia	32,2 %
2	Blumenau	14,3 %
3	Monte Mor	10,2 %
4	Santo Amaro	11,2 %
5	Campo Grande	9,7 %
6	Atibaia	5,6 %
7	Hortolândia	4,4 %
8	Jarinu	7,0 %
9	Rio Claro	2,7 %
10	Campinas	2,7 %

Carteira – Classe de ativos¹

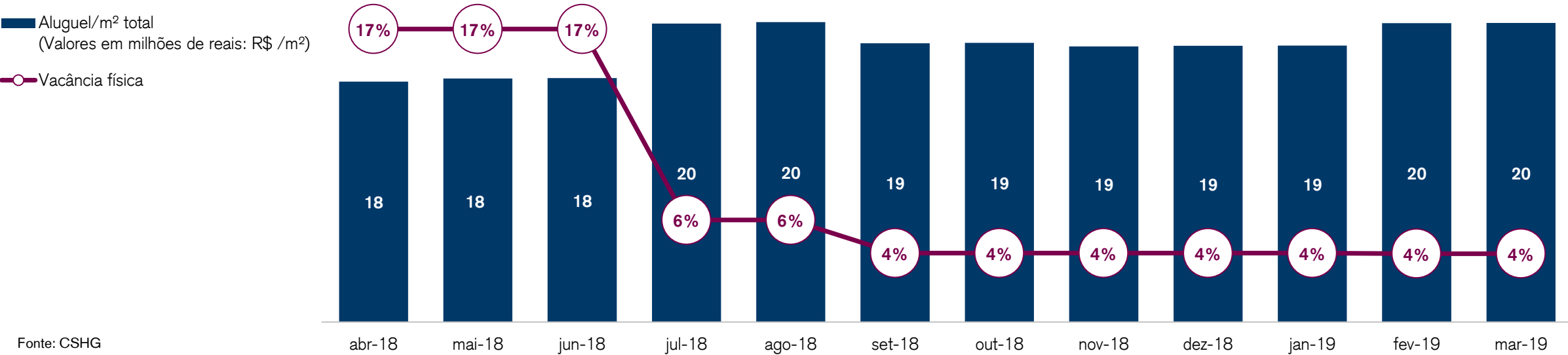


Radiografia da carteira imobiliária

Tabela de aluguel médio¹ por m² e vacância

	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19
Aluguel médio/m² total (Valores em milhões de reais: R\$ /m²)	17,70	17,81	17,81	19,56	19,61	18,93	18,95	18,83	18,85	18,86	19,57	19,58
Vacância física	17,1%	17,1%	17,1%	5,9%	5,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Vacância financeira	18,1%	18,0%	18,0%	10,3%	10,3%	7,4%	7,4%	7,5%	7,5%	7,5%	7,4%	7,4%

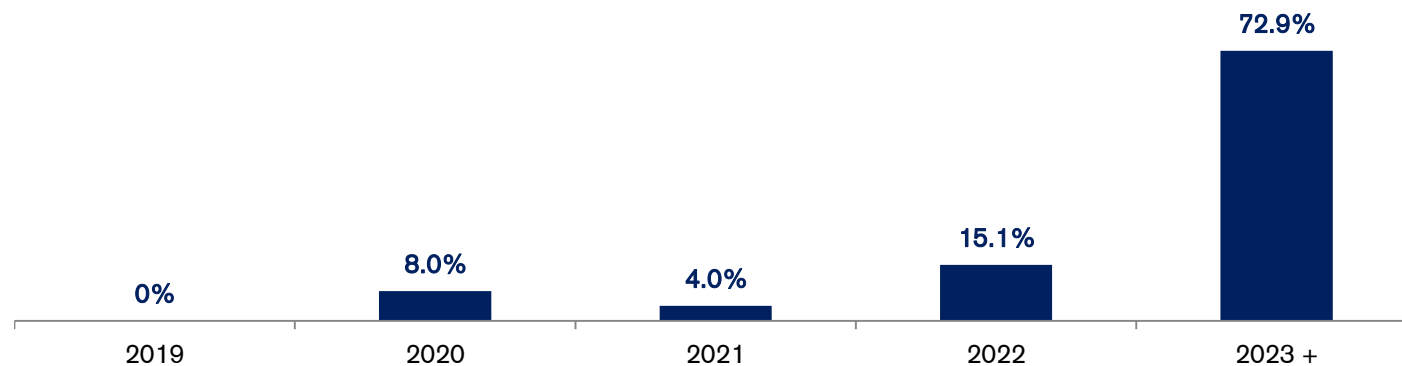
Gráfico de aluguel médio¹ e vacância física



Radiografia da carteira imobiliária

Vencimento dos contratos

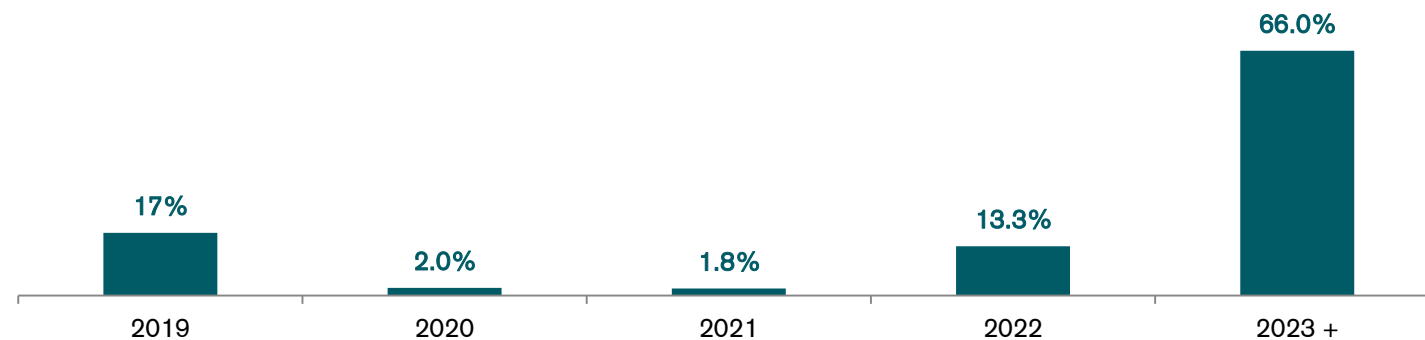
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG

Revisional dos contratos

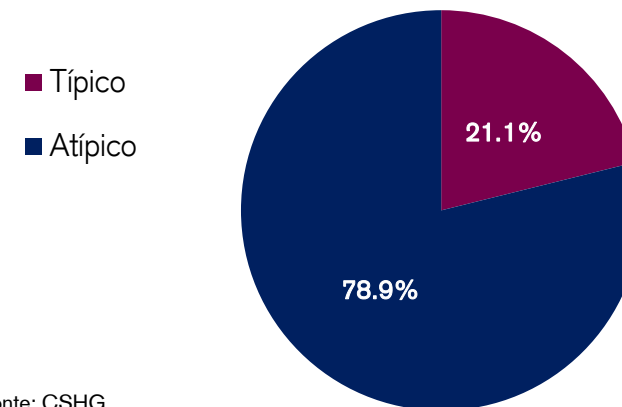
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG

Tipologia dos contratos

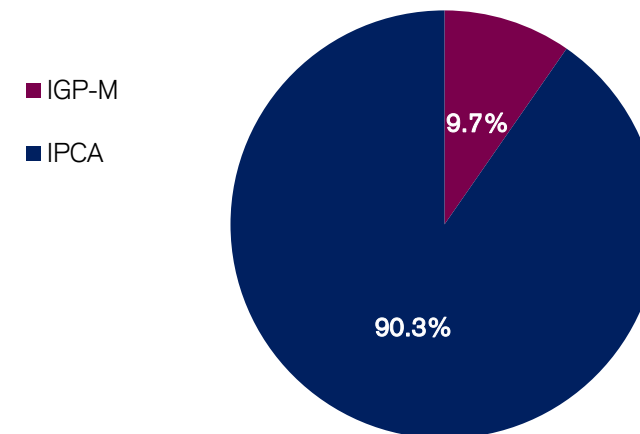
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG

Índices de reajuste

(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG

Agenda



CSHG Logística FII Destaques



Mercado Logístico e Industrial



Informações do Fundo



Premissas de gestão

O que compreende a estratégia do Fundo?

1. Captação

Busca por mitigar o risco da carteira, por melhorar liquidez e por melhorar resultado.



3. Administração

Renegociação de contratos, e busca pela diminuição da vacância.



5. Manutenção

Readequação dos imóveis da carteira, e reparos.

2. Aquisição

Ativos com uma boa relação de risco retorno.



4. Gestão

Interação com o cotista e gestão ativa do portfólio.



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\$ 846.034.922,50

Cota

R\$161,40 (mercado); R\$121,06 (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.

1 Glossário

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Dividend Yield	Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
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.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
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.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o aluguéis potenciais das áreas vagas.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)

Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis adiantados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
UCI	Utilização da Capacidade Instalada
Absorção Líquida	É a absorção de área bruta locável no mercado menos os novos estoques de área locável no mercado

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

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