



# CSHG Logística FII

## CNPJ 11.728.688/0001-47 – Março 2017

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**

**Resultados do fundo**

**Estratégia e ações em curso**

# Agenda

**CSHG Logística FII**

**Resultados do fundo**

**Estratégia e ações em curso**

# CSHG Logística FII (HGLG11)

## Histórico



Lançado em  
**junho de 2010**



Gestão ativa de portfólio  
de imóveis logístico-industriais



**R\$ 360 milhões captados**  
(3 ofertas públicas)

## Estratégia de Investimentos



Localização  
estratégica



Locatários com  
solidez financeira



Contratos de  
longo prazo



Características  
da Propriedade



Estudo de  
Viabilidade

## Panorama Atual

405,8

milhões de reais  
valor de mercado

+5.000

investidores

108 milhões  
de reais

volume negociado  
nos últimos **12 meses**

8 (176 mil m<sup>2</sup> de ABL)  
Empreendimentos

64 contratos  
de locação

3 vendas  
de imóveis

# Carteira de Investimentos Imobiliários

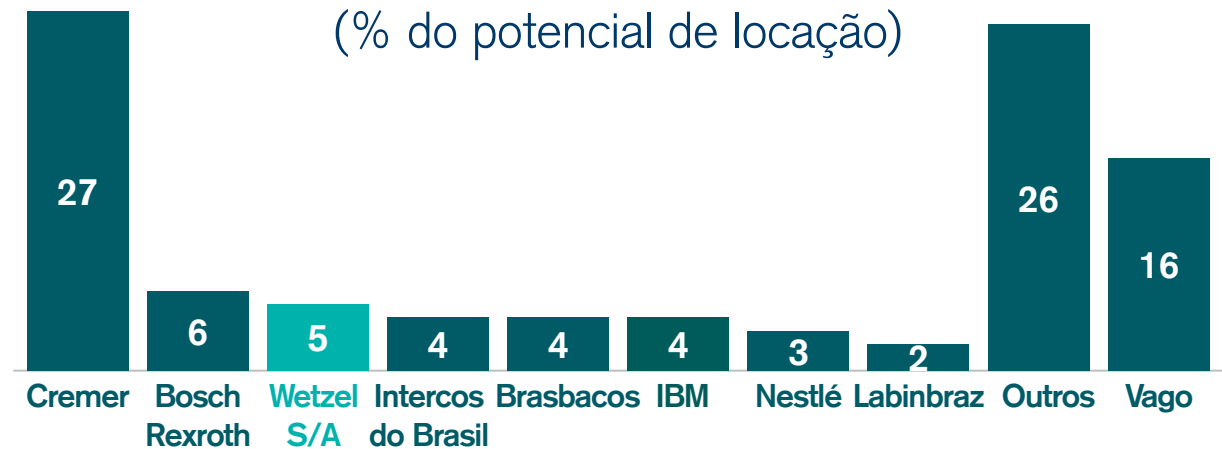
## Localização dos Empreendimentos

(% do potencial de locação)



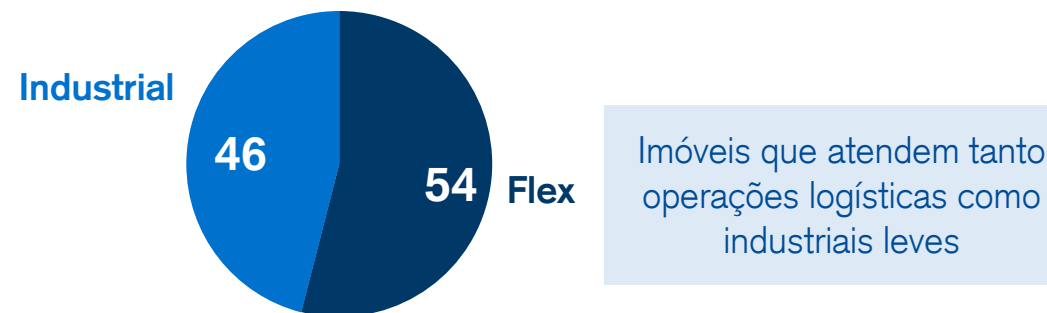
## Locatários

(% do potencial de locação)



## Tipologia dos empreendimentos

(% do potencial de locação)



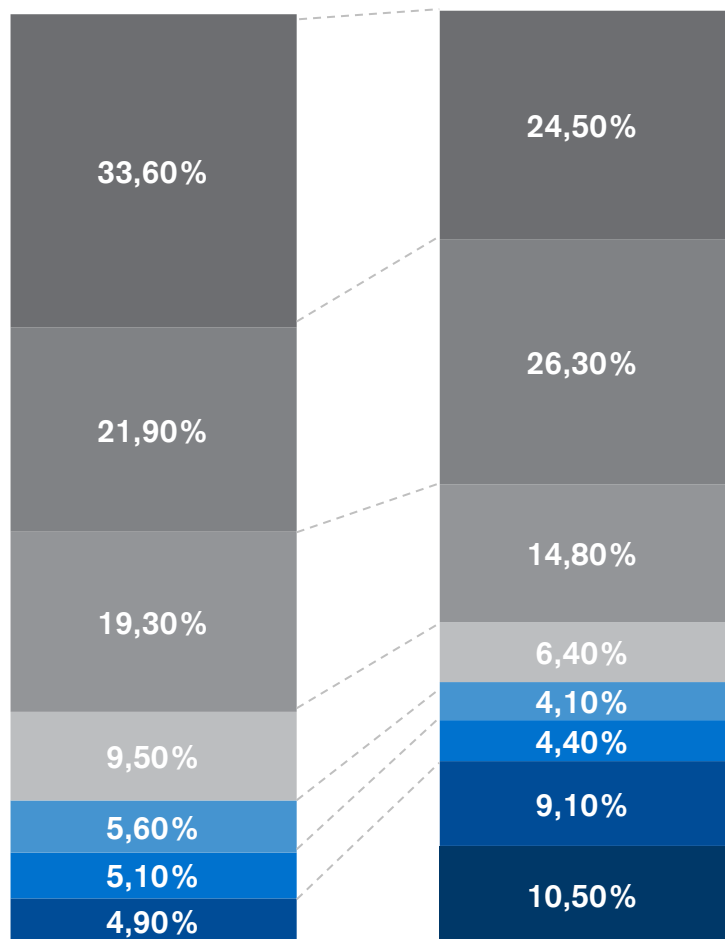
## Formato dos Empreendimentos

(% do potencial de locação)



# Análise dos ativos imobiliários do fundo

## Propriedade



% Receita de locação

% Valor dos ativos

## Análise estratégica para gestão ativa

### Cremer Blumenau

- Contrato atípico
- Aquisição recente

### Perini

- Complexo logístico-industrial de aprox 290 mil m2 de área construída
- Referencia na região, bom acesso a BR-101 e proximidade a 3 portos

### Master Offices

- Propriedade difícil de replicar
- Demanda intensa de locatários do setor de saúde/pharma

### Centro Empresarial Atibaia

- Mercado ofertado
- Posição minoritária no complexo

### Lusíadas - Barão de Mauá

- Mercado ofertado
- Posição minoritária no complexo

### Brascabos Rio Claro

- Contrato típico
- Locatário em negócio dependente de fabricantes de "Linha Branca"

### TechTown

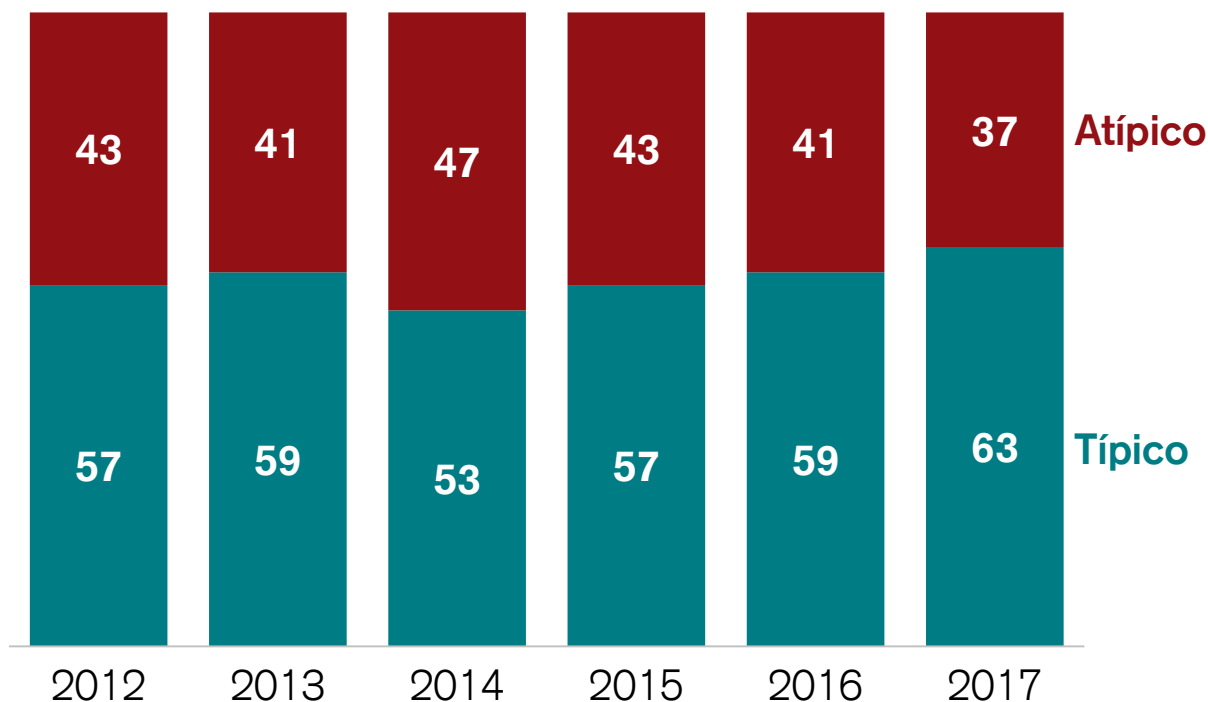
- Mercado ofertado
- Posição minoritária no complexo

### Albatroz - Gaia Ar

- Mercado ofertado
- Posição minoritária no complexo

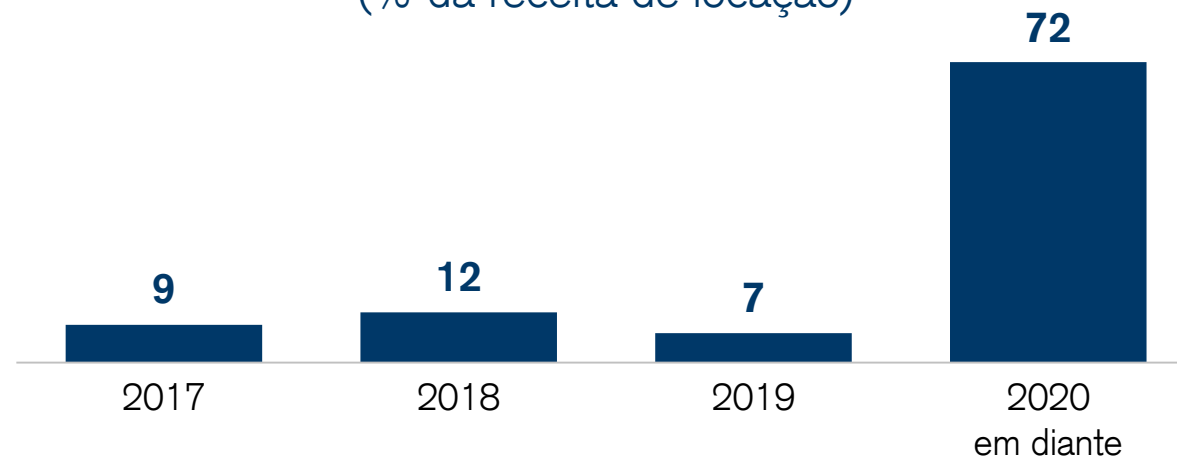
# Contratos de locação

## Tipologia Contratos de Locação (% da receita de locação)

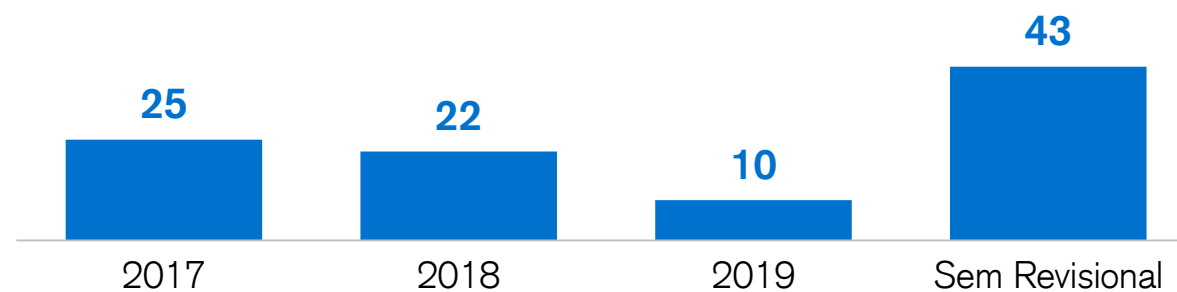


**Contrato atípico:** Operações Built-to-suit ou Sale-Lease-Back com diferenciais de prazo, multa e aviso prévio para desocupação.

## Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita de locação)



## Revisonais dos contratos\* (% da receita de locação)



\*Não contempla nossa participação no Perini Business Park.



# Agenda

**CSHG Logística FII**

**Resultados do fundo**

**Estratégia e ações em curso**

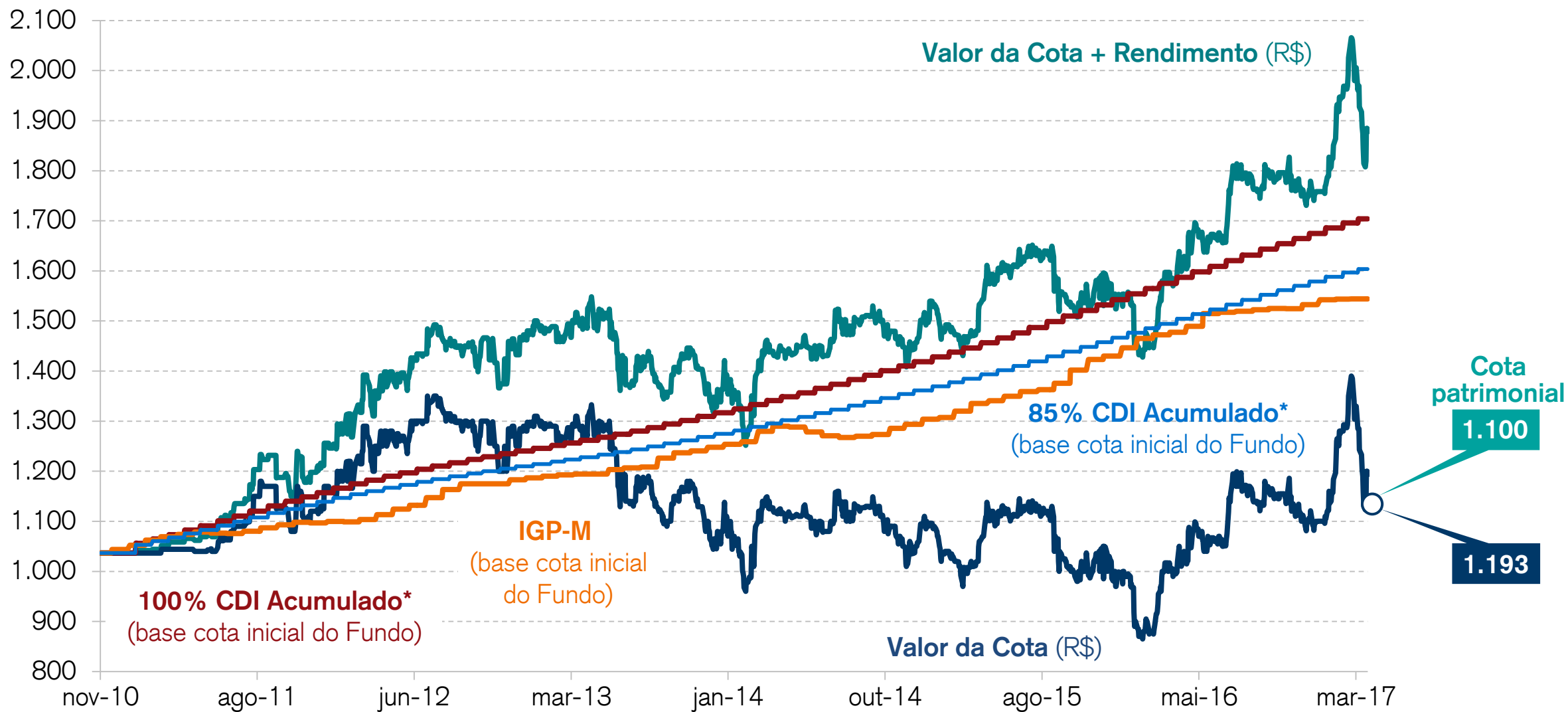
# Apuração de rendimentos

Desconsiderando descasamento de recebimentos de aluguel e reembolsos

Fluxo HGLG11 (R\$ milhares)	2014	2015	2016	2017*	(2017**)
Receita Imobiliária	35.481	31.905	35.109	7.993	8.835
Receitas Financeiras	4.618	5.758	3.219	747	
Lucro Operações	17.510	6.891	36	0	
<b>Total de Receitas</b>	<b>57.609</b>	<b>44.554</b>	<b>38.364</b>	<b>8.740</b>	
<b>Total de Despesas</b>	<b>-3.703</b>	<b>-3.314</b>	<b>-2.810</b>	<b>-1.046</b>	<b>(921)</b>
<b>Resultado</b>	<b>53.906</b>	<b>41.240</b>	<b>35.554</b>	<b>7.694</b>	<b>8.661</b>
Rendimento	96% 51.559	98% 40.540	99% 35.506	8.877	102%
<b>Rendimento médio (R\$/cota)</b>	<b>12,63</b>	<b>9,93</b>	<b>8,70</b>	<b>8,70</b>	

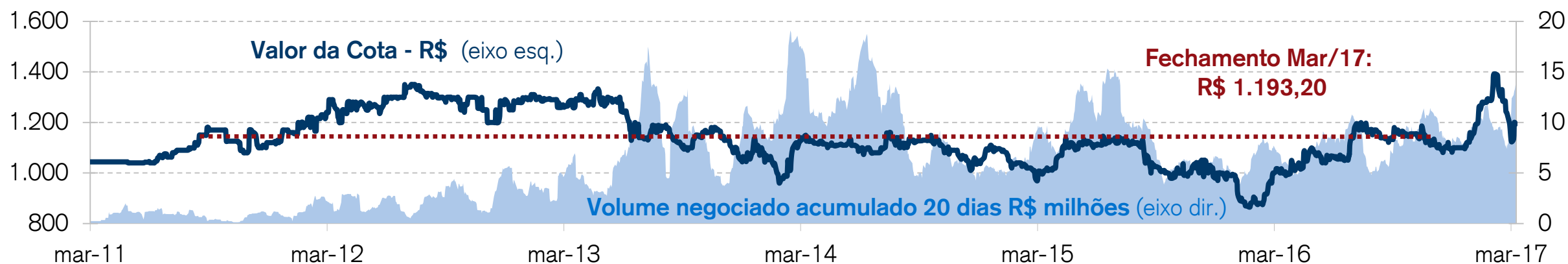
\* Contempla Janeiro a Março de 2017.

# Evolução da Cota



# Rentabilidade

	Início: Nov-10	2015	2016	2017*
Renda Acumulada	66,03%	13,5%	10,48%	2,37%
Ganho de Capital	12,08%	-8,7%	8,36%	6,78%
<b>Retorno Total Bruto **</b>	<b>81,14%</b>	<b>4,8%</b>	<b>20,93%</b>	<b>10,85%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>***</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-11,41%</b>	<b>1,83%</b>
<b>IFIX</b>	<b>***</b>	<b>5,46%</b>	<b>32,34%</b>	<b>9,02%</b>
<b>TIR em % CDI Líquido****</b>	<b>138%</b>	<b>46%</b>	<b>169%</b>	<b>366%</b>
<b>CDI Líquido****</b>	<b>76,83%</b>	<b>11,14%</b>	<b>11,83%</b>	<b>2,53%</b>



\*Realizado até março/17. \*\* A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura \*\*\*O indicador IFIX iniciou em dez-10.

\*\*\*\*Considerou-se o reinvestimento dos rendimentos, alíquota de 15% de IR para o CDI e 20% para o ganho de capital na venda da cota.

# Agenda

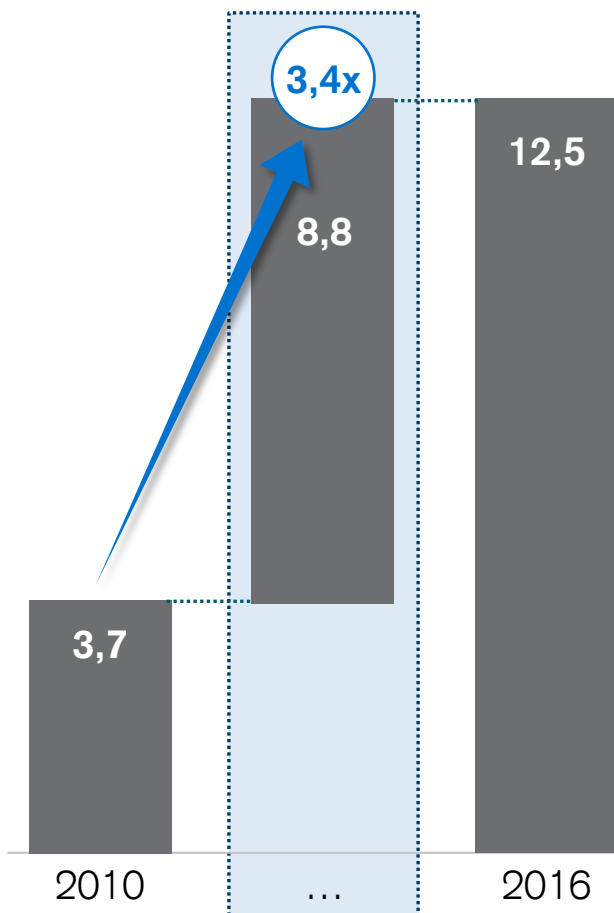
**CSHG Logística FII**

**Resultados do fundo**

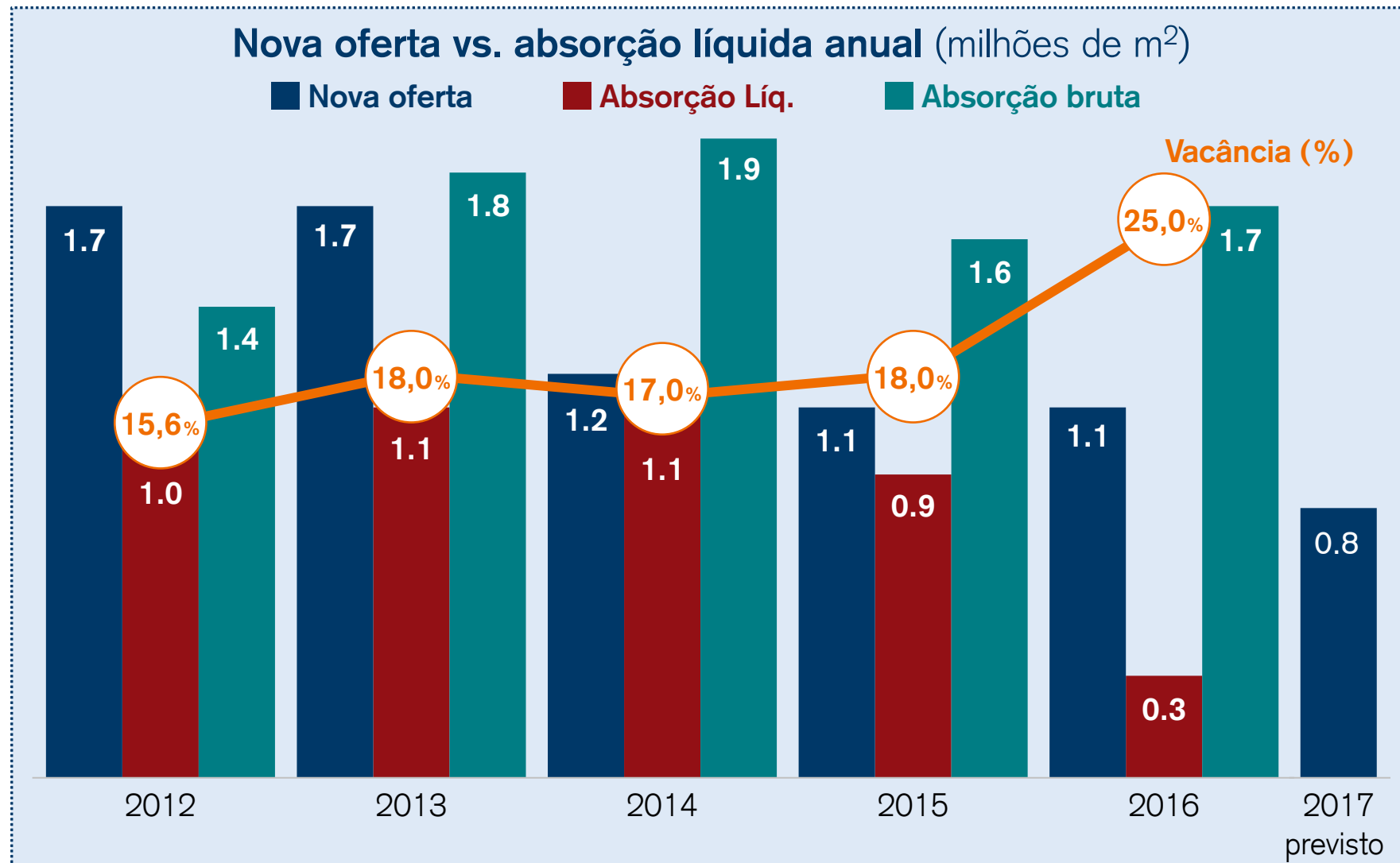
**Estratégia e ações em curso**

# Mercado de condomínios logísticos classe A – Brasil

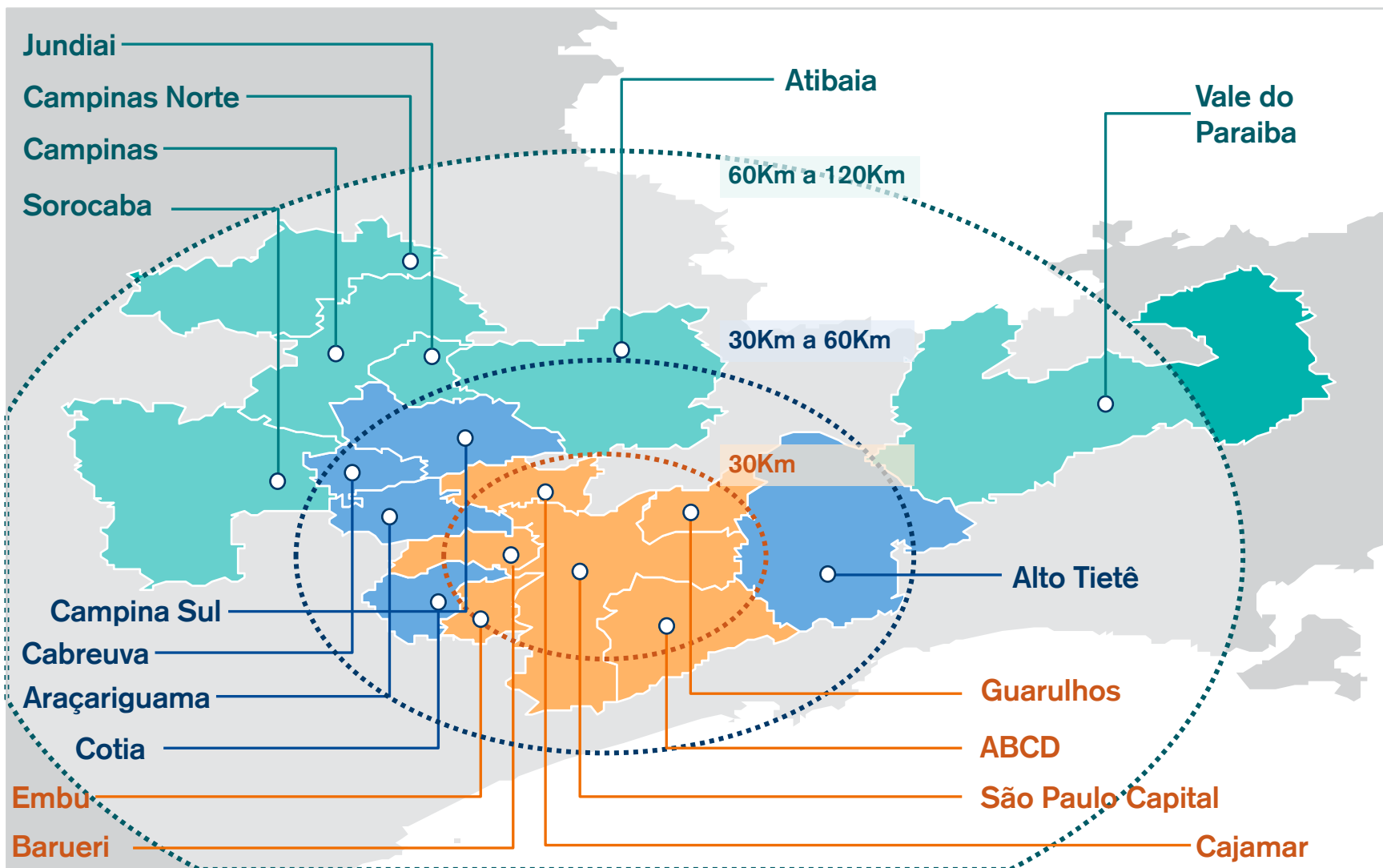
**Evolução do estoque**  
(milhões de m<sup>2</sup>)



**Nova oferta vs. absorção líquida anual** (milhões de m<sup>2</sup>)



# Mercado de condomínios logísticos classe A – São Paulo



## Crerios de seleção de propriedades logísticas

### Localização

- Hubs e malhas otimizadas
- Acesso aos principais eixos rodoviários
- Posição relativa aos pedágios

### Propriedade

- Pé-direito livre e área de eficiência
- Carga do piso e docas
- Sistema de sprinklers
- Pátio de manobra e vaga de espera para carretas

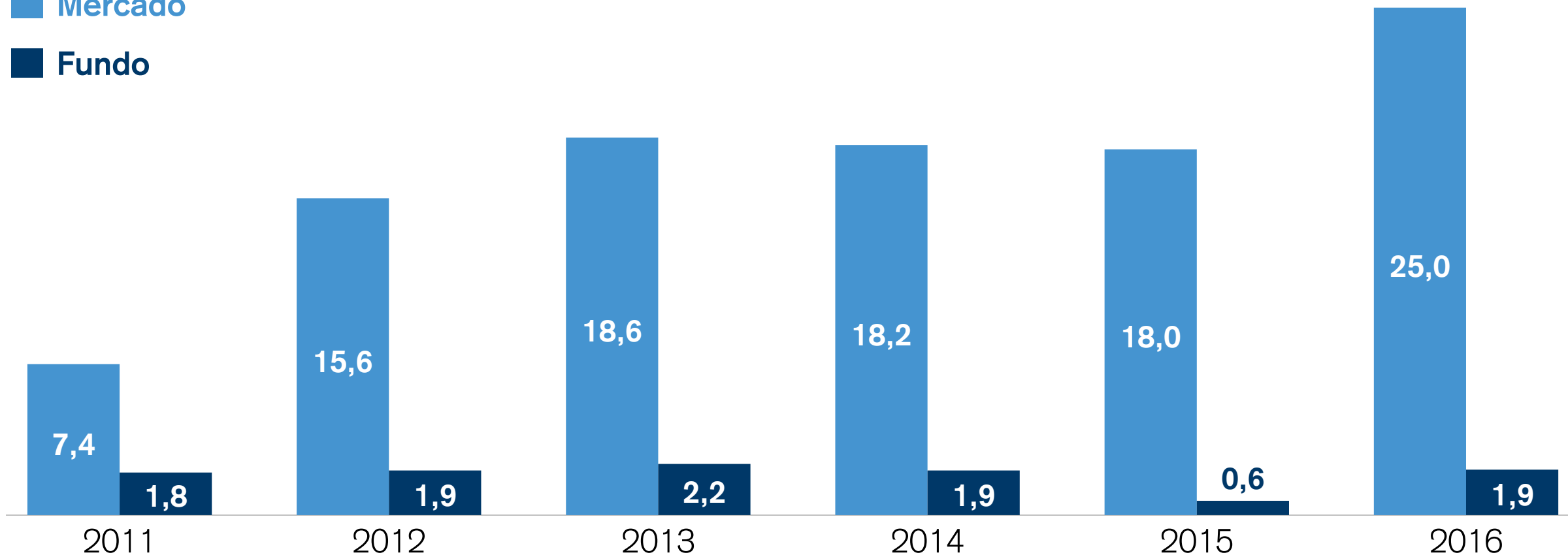
### Locatário e outros

- Saúde financeira do ocupante e tipo de contrato
- Relevância na malha logística da empresa
- Outros

# Vacância física do mercado vs vacância física do Fundo (%)

■ Mercado

■ Fundo



**Término da renda garantida do Edifício Albatroz e devolução de 2 módulos no Tech Town** | Mar-17 22%



# Estratégia e ações em curso

2017

Ações de curto prazo

## Gestão ativa dos locatários e redução/prevenção de vacância

- Expansão de locatários existentes
- Manutenção e regularização
- Intensificação dos esforços regionais de locação

### Master Offices



- Movimentação de locatários
- Alta demanda de novos locatários

### Centro Empresarial Atibaia



- Prevenção de vacância

### Tech Town



- Estudo de viabilidade de sub-divisão de módulos

### Albatroz



- Esforço regional de locação

# Estratégia e ações em curso

2017

Ações de curto prazo

## Gestão ativa dos locatários e redução/prevenção de vacância

- Expansão de locatários existentes
- Manutenção e regularização
- Intensificação dos esforços regionais de locação

2018 em diante

Ações de médio/longo prazo

## Reciclagem do portfólio e novos investimentos

- Priorização de contratos atípicos
- Locatários com solidez financeira
- Foco em propriedades e sub-mercados Classe AA

## Antecipação às tendências logístico-industriais

- Consolidação de operações logísticas
- Migração de locatários (*"Fly to Quality"*)
- Aumento da seletividade
- Transformações nos setores de varejo, e-commerce, outros



# CSHG Logística FII

## CNPJ 11.728.688/0001-47 – Março 2017

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.

# CSHG Logística FII – 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

## Taxa de Performance

Não há

## Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

## PL médio últimos 12 meses:

R\$364.374.799,88

## Cota

R\$1.193,20 (mercado); R\$1.099,95 (patrimonial)

## Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

## Objetivo

O Fundo tem como objetivo investir em galpões logísticos e industriais

## 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.

Obs.: São proibidas a cópia e a reprodução (parciais ou totais) deste material.

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](http://www.cshg.com.br)

## Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

[www.cshg.com.br/contato](http://www.cshg.com.br/contato)

## Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)