



# CSHG Logística FII

Setembro de 2017 – CNPJ: 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

**CSHG Logística FII**

**Novas aquisições**

**4ª Emissão de cotas**

# Agenda

**CSHG Logística FII**

**Novas aquisições**

**4ª Emissão de cotas**

# CSHG Logística FII

## Histórico



Lançado em  
**junho de 2010**



Gestão ativa de  
portfólio de imóveis  
logístico-industriais



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

## Estratégia



Localização  
estratégica



Locatários  
com solidez  
financeira



Contratos de  
longo prazo



Características  
da Propriedade



Estudo de  
Viabilidade

## Destaques

**425,5** milhões de reais  
valor de mercado

**+5.000** investidores

**127** milhões de reais  
\*volume negociado nos  
últimos **12 meses**

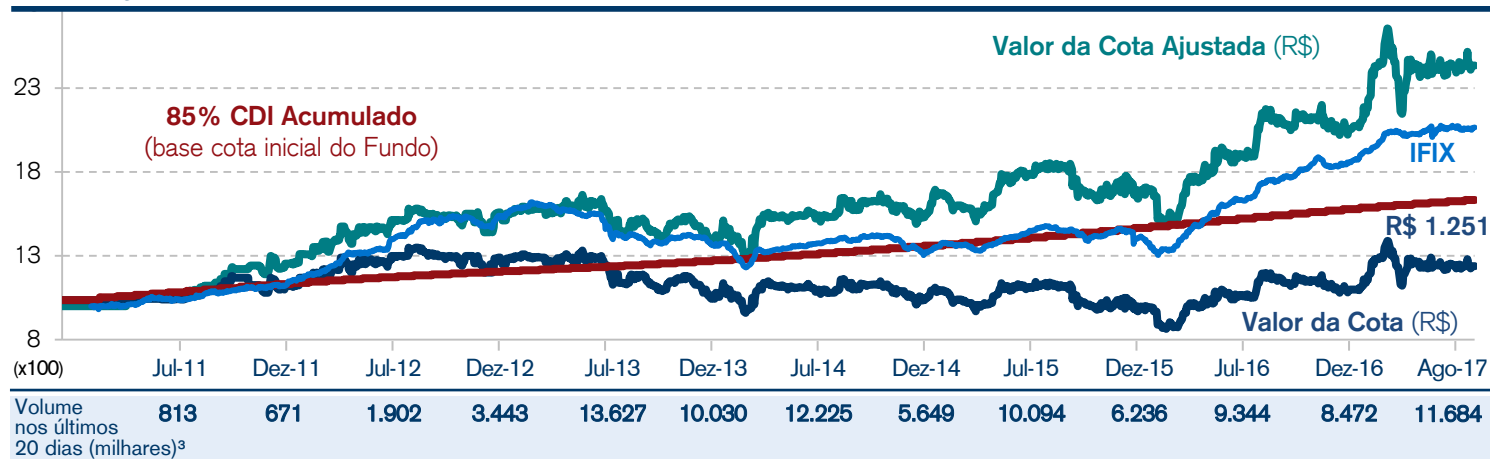
**8** (176 mil m<sup>2</sup> de ABL)  
Empreendimentos

**8,4%** Yield a.a.

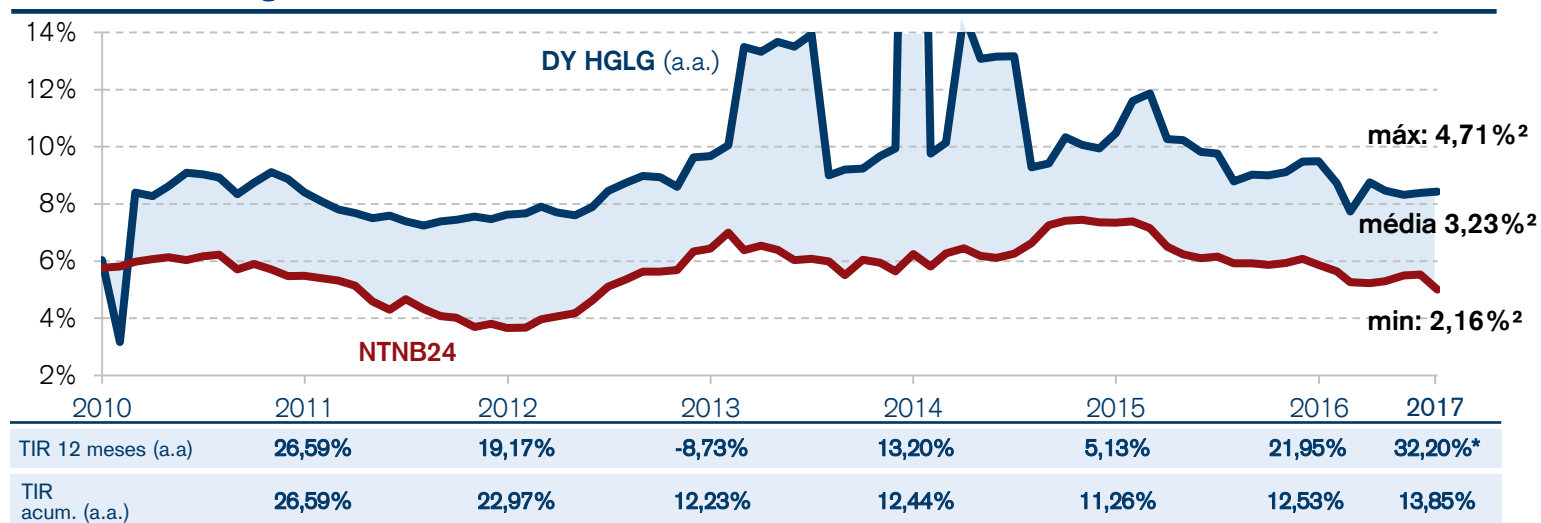


# Desempenho e diferenciais do fundo

## Evolução da cota



## Yield CSHG Logística FII vs NTN-2024



## Diferenciais



**1** Maior fundo de “tijolo” com foco exclusivo em propriedades logístico/industriais 4



**7 anos** de histórico consistente



**Prêmio de Yield** de aprox. 323 bps acima da NTN-2024<sup>2</sup>



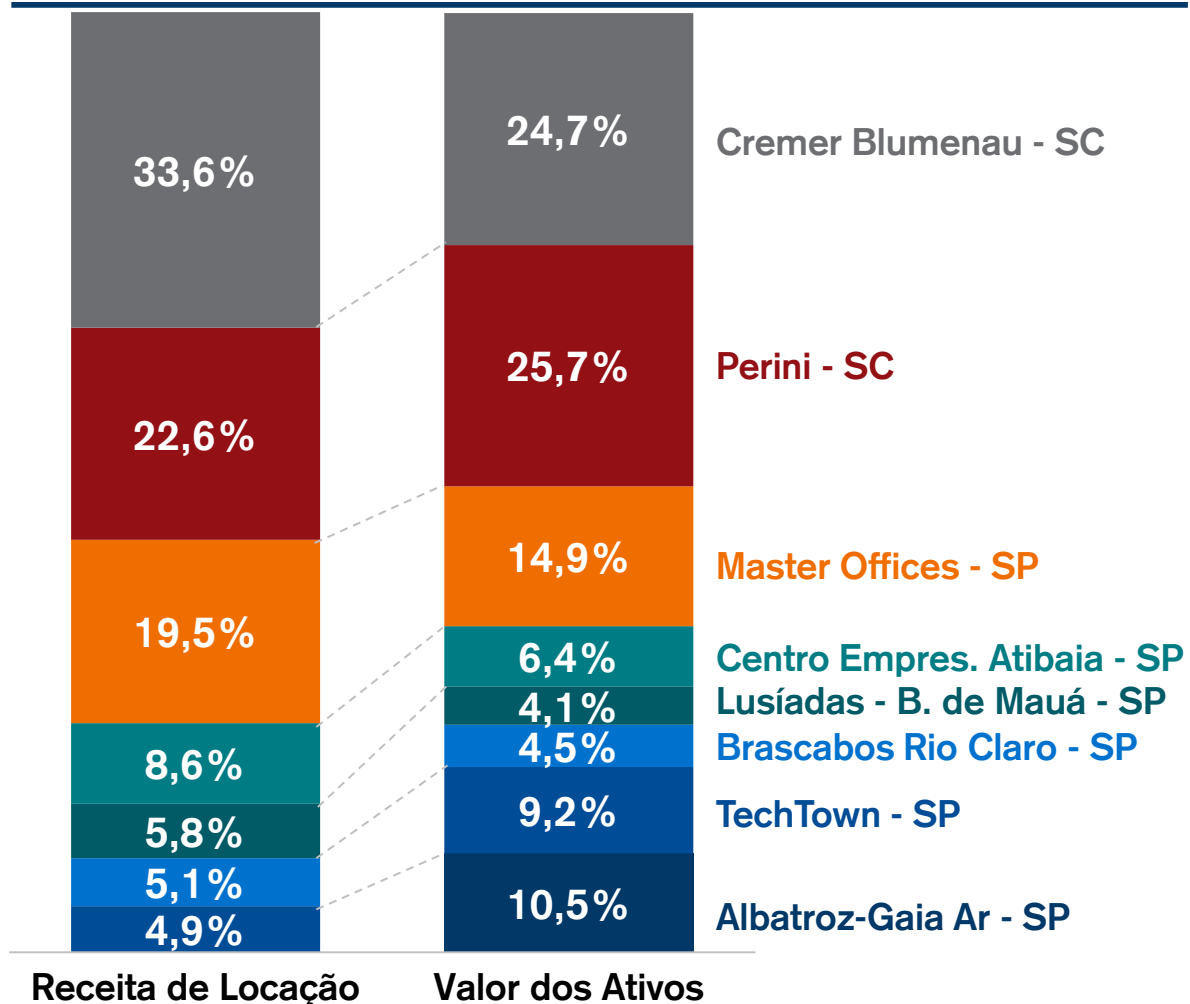
**Alto padrão** de Compliance e Governança



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

# Diversificação dos ativos imobiliários do CSHG Logística FII

## Propriedades



## Destaques do portfólio



Contrato atípico com cliente do setor de saúde



Posição de gestão ativa no Perini Business Park – ativo maduro e com baixa vacância



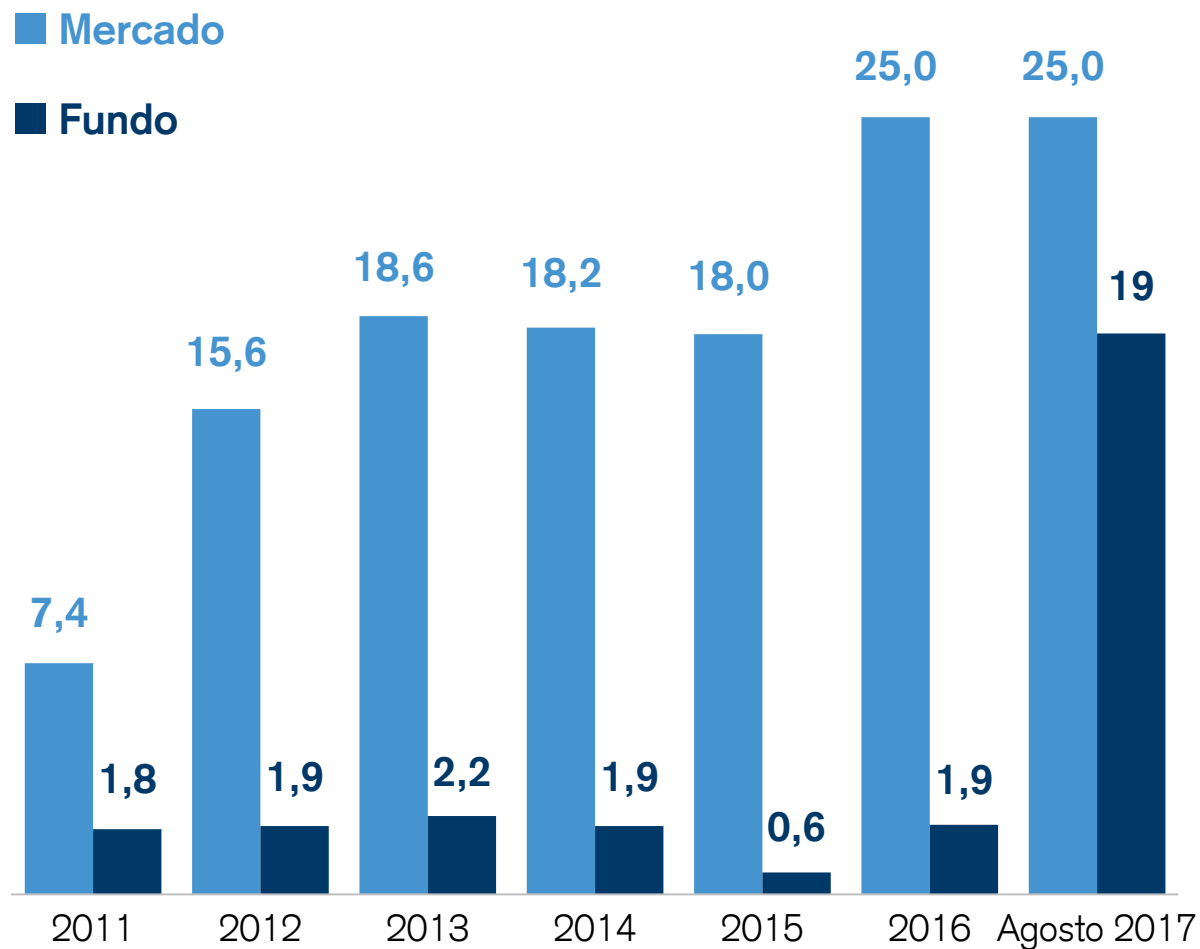
Condomínio do setor Farmacêutico – imóvel específico e bem posicionado



Fim da renda garantida no Albatroz

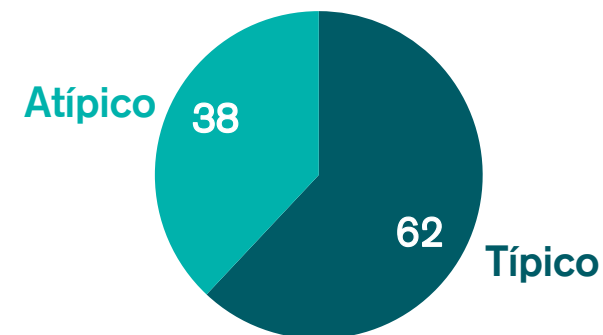
# Perfil de ocupação dos imóveis

## Evolução da vacância

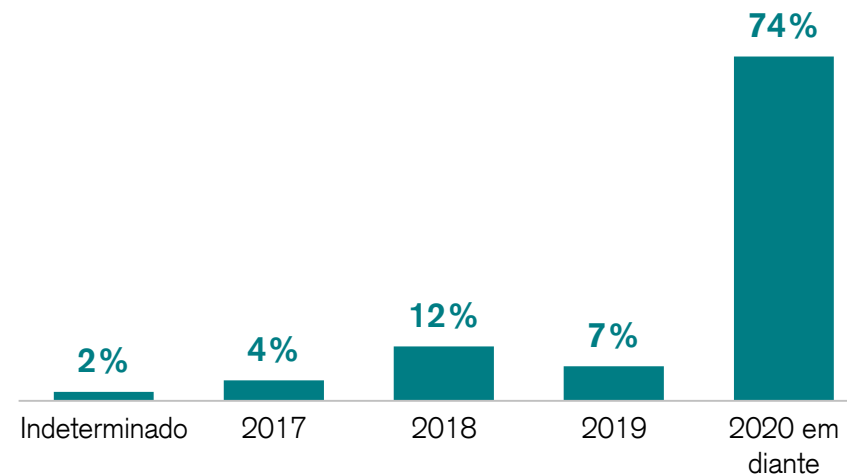


## Perfil dos contratos de locação

Estabilidade da Renda



Vencimentos



# Rendimentos do fundo - Histórico

Fluxo HGLG11 (R\$ milhares)	2014	2015	2016	Agosto 2017*
Receita Imobiliária	35.481	31.905	35.109	22.077
Receitas Financeiras	4.618	5.758	3.219	1.779
Lucro Operações	17.510	6.891	36	901
<b>Total de Receitas</b>	<b>57.609</b>	<b>44.554</b>	<b>38.364</b>	<b>24.757</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>-3.703</b>	<b>-3.314</b>	<b>-2.810</b>	<b>-2.662</b>
<b>Resultado (FFO)</b>	<b>53.906</b>	<b>41.240</b>	<b>35.554</b>	<b>22.095</b>
Rendimento	51.559	40.540	35.506	23.671
<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 Agosto de 2017.

Resultado acumulado não distribuído: R\$ 1,93 milhões (Agosto-17)



# Status das ações em curso

2017  
1º Semestre

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

✓ Albatroz , Techtown e CEA – Novas Locações em negociação

✓ Master Offices – Expansão aprovada

✓ Master Offices - 3 contratos renovados

✓ Master Offices Crescimento de aluguel médio (10% sobre o atual)

✓ Prevenção de vacância e estratégia de preservação de caixa do fundo

2017  
2º Semestre

## Reciclagem do portfólio

✓ Início de venda de ativos maturados

✓ Ofertas de venda em negociação

## 4ª Emissão de Cotas e Novas aquisições

✓ Pipeline com ativos cujo valor supera R\$ 1Bilhão

✓ Assembleia convocada para deliberar sobre 4ª Emissão

✓ Emissão planejada para 2017

# 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 anteriormente da BCG. Membro do Conselho Deliberativo do Hospital Albert Einstein e, até 2016, Membro do Conselho do Grupo Sonae Sierra no Brasil. cursou o Owners and Presidents Management Program da Harvard Business School e Mestrado em Administração de Empresas pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ/NYU).

**Daniel  
Cunha**



Possui mais de 17 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**



Desde 2006 atuou na Rio Bravo, sendo sócio responsável pela área de investimentos imobiliários a partir de 2015. Entre 2008 e 2011, atuou na área de private equity e venture capital, participando por um ano e meio do time executivo da Multdia, empresa controlada pelo Rio Bravo Nordeste II. 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.

# Modelo de gestão de investimentos



## Comitê de Investimentos

## Gestão dos ativos imobiliários



*Leasing &*  
Inteligência de mercado



Aquisições  
& Diligência



Engenharia &  
Desenvolvimento



## Compliance & Middle/ Back Office

# Agenda

**CSHG Logística FII**

**Novas aquisições**

**4ª Emissão de cotas**

# Oportunidade<sup>2</sup> de aquisição de imóveis de qualidade com renda estável

## Contexto de mercado

## Premissas para novas aquisições



Vacância de mercado tende a reduzir no médio prazo



Foco em contratos atípicos de transações de *Sale Lease Back* e BTS com prazos longos



Locatários priorizando localizações e propriedades Classe A - *Fly to quality*



Aquisição de ativos de qualidade com liquidez para locação e venda



Taxa de juros<sup>3</sup> de 1 dígito já é realidade



**Accretive Yields<sup>1</sup>**

- Empresas sólidas com foco em desmobilização
- Estratégia de desinvestimento de desenvolvedores



Escassez de produtos com retorno adequado/ajustado à risco.



Potencial para 4a emissão do fundo e crescimento dos rendimentos do fundo

# Análise criteriosa de contrato, locatário, propriedade e localização





# Agenda

**CSHG Logística FII**

**Novas aquisições**

**4ª Emissão de cotas**

# Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª Emissão

## Características da Oferta

<b>Objetivo</b>	Levantar fundos para a aquisição dos ativos em negociação – preferencialmente ativos com contratos atípicos
<b>Coordenador líder</b>	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
<b>Valor Total da Oferta</b>	Até R\$ 400.000.000,00
<b>Valor da Cota</b>	Média do valor de fechamento de mercado dos 12 meses anteriores à realização da presente AGE.
<b>Cotas Adicionais e Lote Suplementar</b>	Cotas Adicionais: 20% das Cotas da Oferta. Lote Suplementar: 15% das Cotas da Oferta.
<b>Montante Mínimo de Investimento</b>	Aplicação mínima: 100 cotas, exceto na possibilidade de exercício de direito de preferência.
<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	Até 3,5% - Será cobrado, proporcionalmente ao custo total assumido para viabilizar a emissão.

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)

# 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\$ 372.003.976,39

## Cota

R\$1.251,00 (mercado); R\$1.103,74 (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.

# Racional de Desinvestimento Parcial (2017) – FIIB11\*

## Visão Contábil – Distribuição - (Junho a Agosto/2017)

Quantidade	11.560
Valor Compra (Custo Médio)	R\$ 271
Valor de Venda Médio	R\$ 350
<b>Lucro</b>	<b>R\$ 901.015</b>

## TIR - (Emissão até Agosto/2017)

TIR Investimento (a.a.)	13,32% a.a.
TIR (% do CDI)	122,01% a.a.
TIR (% do IFIX)	118,47% a.a.

## Riscos Atuais\*\*

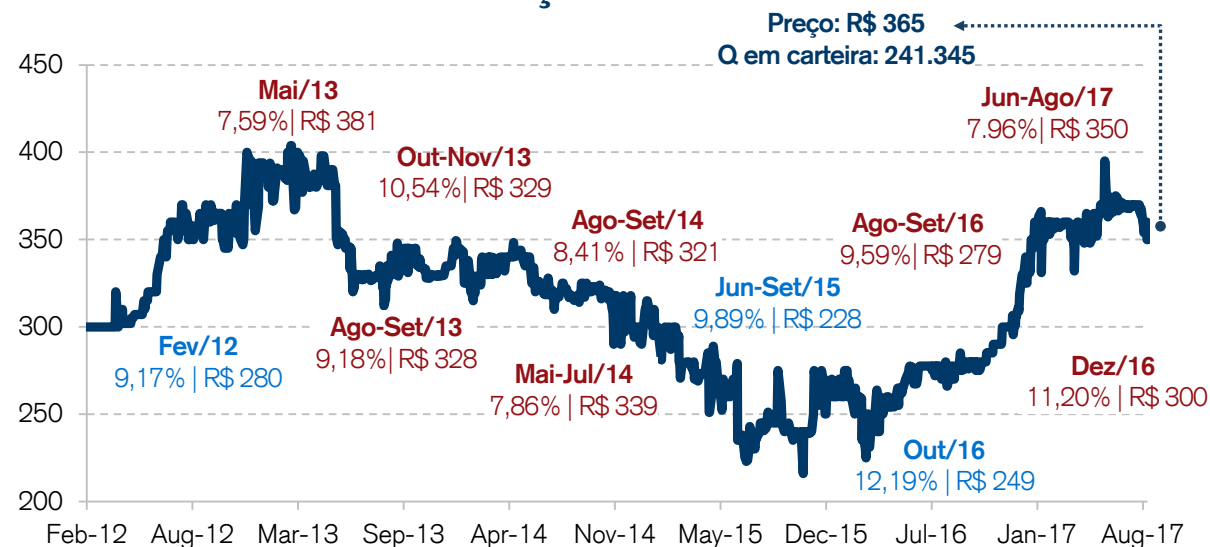
**Concentração nos setores automotivo, metalúrgico, metalmecânico e logística**

**11 processos em andamento envolvendo inquilinos e fundo (referentes a valores de locação)**

**Empreendimento alcançou vacância baixa vs Mercado (aprox. 8%)** Indicativo de alta instável (+/-0,5% de volatilidade mensal na vacância, impactando o preço da cota)

- Janela de saída parcial

## Evolução da Cota



## Utilização dos recursos

### CURTO PRAZO

- Alocação do caixa em FIIs com *yield* superior
- Realização de lucro relevante a ser distribuído ao cotista

### LONGO PRAZO

- Posição defensiva caixa para cobrir riscos de descasamentos mensais
- Preparação para aquisição de ativos imobiliários com *Cap Rate* superior

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





# CSHG Logística FII

Setembro de 2017 – CNPJ: 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.