

# CSHG Logística FII

**Junho de 2016**

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## Objetivo do Fundo

O CSHG Logística FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente **galpões logísticos e industriais**.

## Carteira Imobiliária\*

O Fundo encerrou o mês com participação em **119** unidades locáveis, localizadas em **8** empreendimentos, totalizando **174 mil m<sup>2</sup>** de área privativa e **71** contratos de locação.

## Informações

### Início das atividades

Junho de 2010

### Administradora

CSHG Corretora de Valores S.A.

### Escriturador

Itaú Unibanco S.A.

### Taxa de administração

0,6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo

### Ofertas concluídas

3 emissões de cotas realizadas

### Código de negociação

HGLG11

### Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - logística

\*Para os efeitos deste relatório: o investimento no Perini Business Park, por meio do Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FIIB11), é considerado um ativo imobiliário; foram considerados os volumes investidos até o fechamento do mês de competência. Para efeitos dos gráficos dos Investimentos, a administradora realizou estimativa de valores contratados.

## Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 8,70 por cota como rendimento referente ao mês de junho. O pagamento será realizado em 14/07/16, aos detentores de cotas em 30/06/16.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver. No caso de venda de imóveis, a parcela correspondente ao lucro (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e investimentos em benfeitorias) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto que a parcela correspondente ao principal é investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

A estratégia de distribuição de rendimentos do Fundo objetiva, ainda, ser linear, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

No caso das Receitas de Locação, ressaltamos que as mesmas são consideradas de maneira consolidada, podendo ser impactadas mensalmente por aluguéis em atraso, pagamentos antecipados e valores de multa e juros. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo. Devido à grande quantidade de contratos e datas de vencimento, antecipações e atrasos ocorrem frequentemente.

Fluxo HGLG11	jun-16	2016	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	3.225.795	17.861.701	33.863.740
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	0	0	0
Receitas FII <sup>3</sup>	205.605	1.301.893	2.906.028
Receitas LCI <sup>4</sup>	0	0	0
Receita Renda Fixa	42.512	377.327	1.386.458
<b>Total de Receitas</b>	<b>3.473.912</b>	<b>19.540.920</b>	<b>38.156.225</b>
Despesas Imobiliárias <sup>5</sup>	368	8.743	(47.585)
Despesas Operacionais <sup>6</sup>	(220.800)	(1.149.928)	(2.379.945)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(220.432)</b>	<b>(1.141.185)</b>	<b>(2.427.529)</b>
<b>Resultado</b>	<b>3.253.480</b>	<b>18.399.735</b>	<b>35.728.696</b>
<b>Rendimento</b>	<b>2.958.870</b>	<b>17.753.220</b>	<b>35.506.440</b>
<b>Médio / Cota</b>	<b>8,70</b>	<b>8,70</b>	<b>8,70</b>

<sup>1</sup> Receitas de Locação: compreende alugueis, alugueis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>2</sup> Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. <sup>3</sup> Receitas FII: considera rendimentos e eventuais ganhos de capital. <sup>4</sup> Receitas LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da liquidação financeira da mesma. <sup>5</sup> Despesas Imobiliárias: diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, IR sobre ganho de capital (venda de cotas de FIIB11), reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. <sup>6</sup> Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e BM&FBovespa, IR sobre ganho de capital, entre outros.

## Liquidez

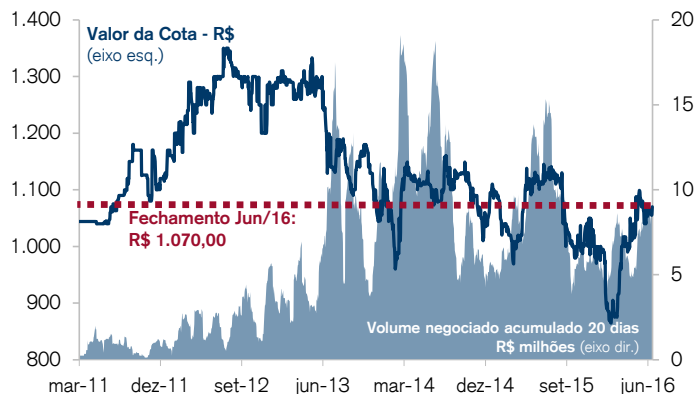
	Jun-16	2016	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	8,9	41,8	86,7
Giro (em % do total de cotas)	2,5%	12,4%	24,9%
Valor de mercado	R\$ 363,9 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	340.100 cotas (3.973 cotistas)		

## Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%.

O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação. Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que possui metodologia comparável. No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de **R\$ 1.070,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 1.057,28**, considera a reavaliação da carteira concluída em dezembro-15.

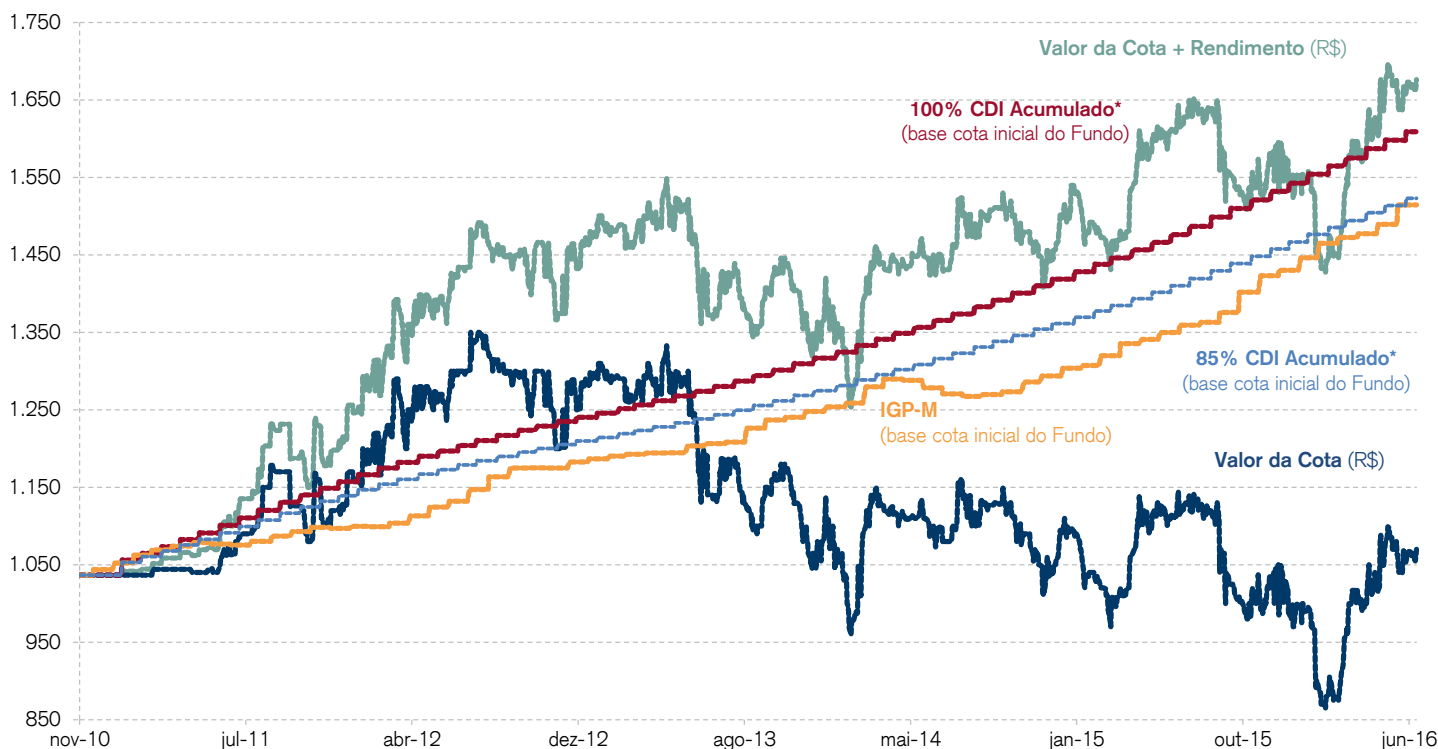
O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.



Fontes: CSHG / BM&FBVESPA

CSHG Logística FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-nov-10	30-dez-15	30-jun-15
Valor Referência (R\$)	1.036,63	995,91	1.130,00
Renda Acumulada	58,48%	5,24%	9,57%
Ganho de Capital Líq.	2,58%	5,95%	-5,31%
TIR Líq. (Renda + Venda)	79,64%	11,49%	4,48%
TIR Líq. (Renda + Venda) - a.a.	10,97%	24,97%	4,48%
Retorno em % CDI Líquido	127%	204%	38%
Retorno Total Bruto	61,70%	12,68%	4,26%
IFIX	-*	16,25%	12,19%
Diferença vs IFIX	-*	-3,57%	-7,94%

Fontes: Itaú / BM&FBVESPA / Banco Central / CSHG  
\*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

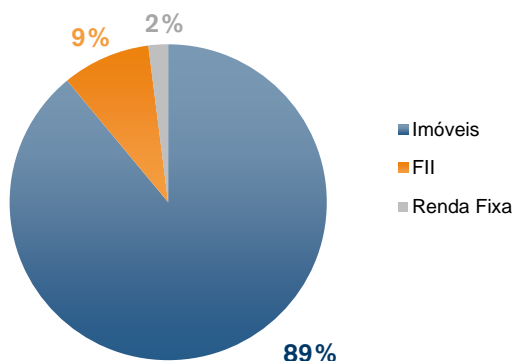


Fontes: CSHG / BM&FBVESPA / Cetip / FGV

\* Para efeitos de comparação com os FII, os cálculos referentes ao CDI seguem o conceito de juros simples, sendo o rendimento do CDI mensal somado ao valor inicial da aplicação e não reinvestido no fluxo.

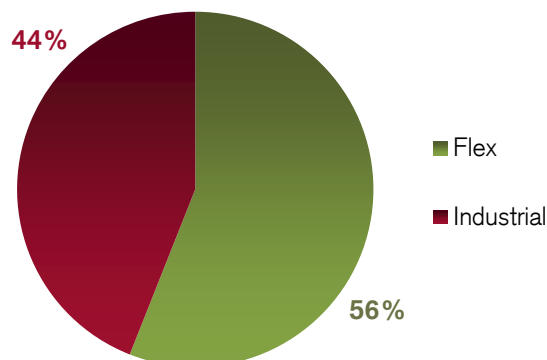
## Investimentos

### Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fonte: Itaú / CSHG

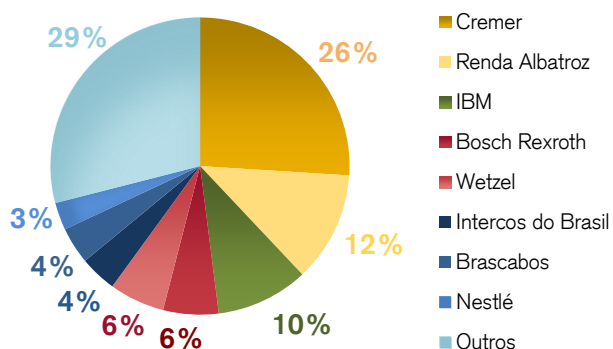
### Tipologia do imóvel<sup>1,2</sup> (% da receita imobiliária)



Fonte: CSHG

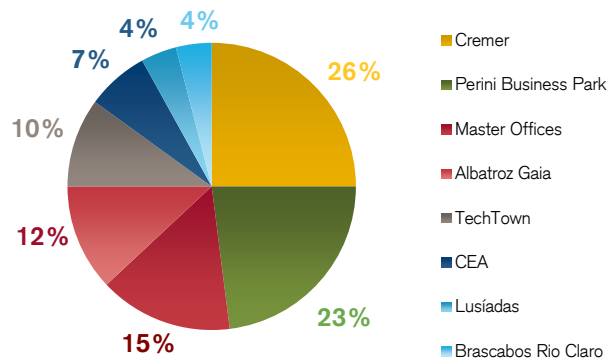
## Diversificação da Carteira Imobiliária (% da receita imobiliária)

### Locatários<sup>2</sup>



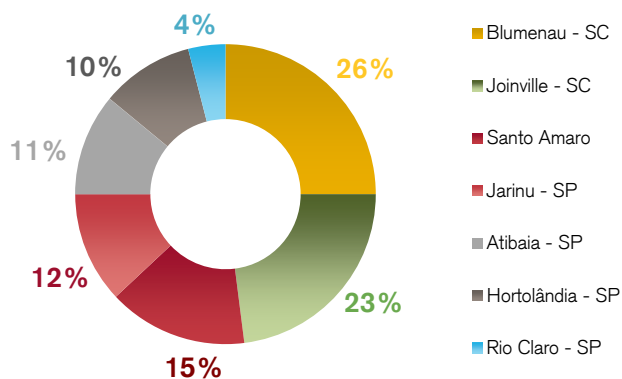
Fonte: CSHG

### Empreendimentos<sup>1,2</sup>



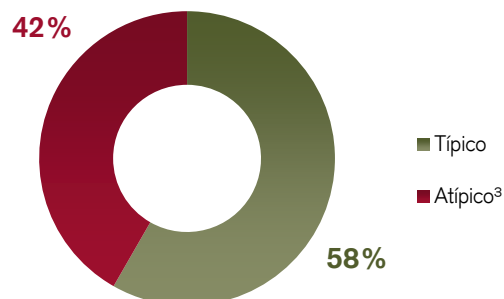
Fonte: CSHG

### Regiões<sup>1,2</sup>



Fonte: CSHG

### Tipologia dos contratos



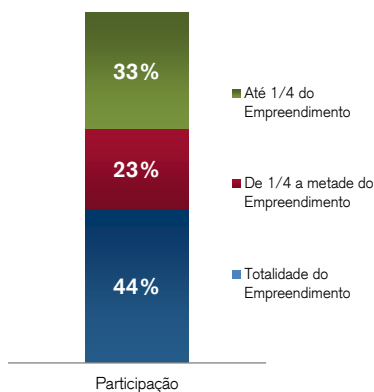
Fonte: CSHG

<sup>1</sup> Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

<sup>2</sup> Para efeitos deste gráfico foi considerada a renda do empreendimento Albatroz Gaia, recebida pelo Fundo da empresa desenvolvedora do projeto.

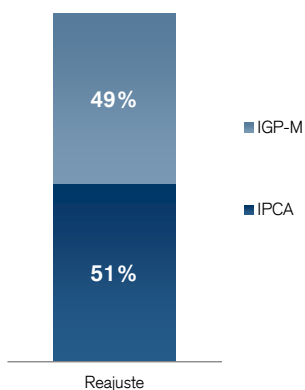
<sup>3</sup> Atípico: considera contratos de locação provenientes de operações Built to Suit (construção sob medida), Sale&Leaseback (compra e locação concomitante) e outras operações

### Part. nos empreendimentos<sup>1,2</sup>



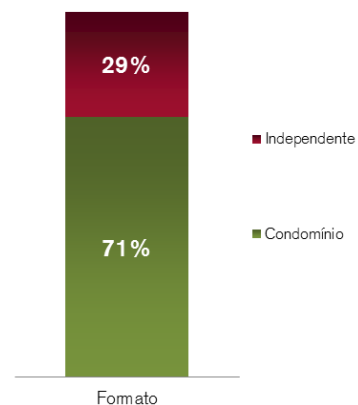
Fonte: CSHG

### Índice de reajuste



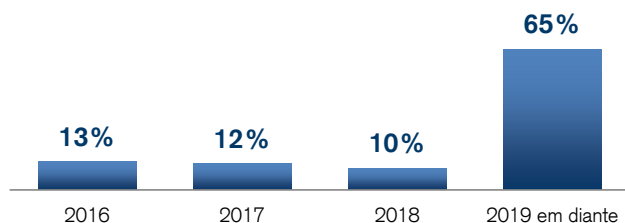
Fonte: CSHG

### Formato<sup>1,2</sup>



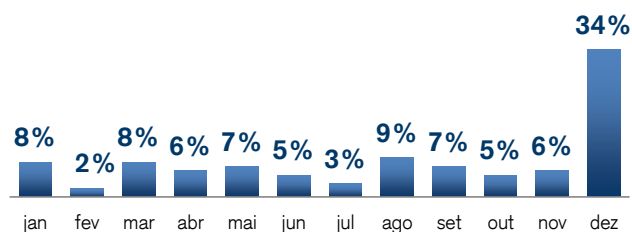
Fonte: CSHG

### Vencimento dos contratos



Fonte: CSHG

### Reajuste dos contratos<sup>4</sup>



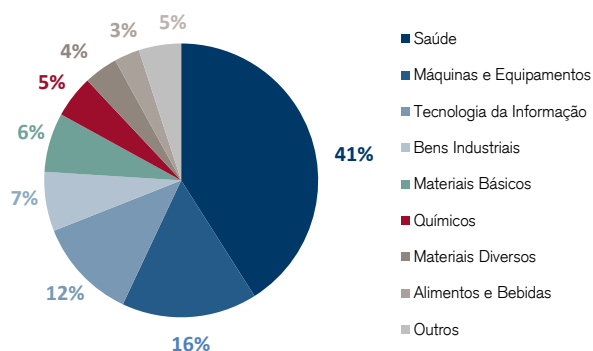
Fonte: CSHG

### Evolução da vacância<sup>1,2</sup>



Fonte: CSHG

### Sector de atuação - locatários



Fonte: CSHG

### Carteira e locação

Empreendimentos	8
Unidades	119
Área privativa <sup>5</sup>	174 mil m <sup>2</sup>

Vacância financeira	1,8%
Aluguel médio contratado <sup>5</sup>	R\$ 19/m <sup>2</sup>
Contratos de locação	71

Fonte: CSHG

<sup>1</sup> Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

<sup>2</sup> Para efeitos deste gráfico foi considerada a renda do empreendimento Albatroz Gaia, recebida pelo Fundo da empresa desenvolvedora do projeto.

<sup>4</sup> Para os reajustes foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

<sup>5</sup> Para os imóveis cujos processos de aquisição ainda não foram concluídos, foram considerados os valores proporcionais às parcelas já aportadas.

## Ativos Imobiliários

### Santo Amaro

#### Master Offices



**Avenida Guido Caloi, 1.935**

Santo Amaro

**11.945m<sup>2</sup>** (21 unidades)

**100%** de participação no condomínio

Data de aquisição: **Abr-12**

### Atibaia, SP

#### Ed. Onix e Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia



**Avenida Tégula, 888**

Atibaia - SP

**11.869 m<sup>2</sup>** (06 unidades)

**22%** de participação no condomínio

Data de aquisição: **Fev-11**

#### Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá



**Rodovia Dom Pedro I, Km 87**

Atibaia - SP

**6.232 m<sup>2</sup>** (03 unidades)

**5%** de participação no condomínio

Data de aquisição: **Abr-12**

### Jarinu, SP

#### Ed. Albatroz – Gaia Ar



**Rodovia Dom Pedro I, Km 90.**

Jarinu - SP

**20.154m<sup>2</sup>** (06 unidades)

**15%** de participação no condomínio

Data de aquisição: **Em andamento (99% pago)**

### Hortolândia, SP

#### Tech Town



**Rodovia SP, Km 101**

Hortolândia - SP

**7.885 m<sup>2</sup>** (03 unidades)

**4%** de participação no condomínio

Data de aquisição: **Mar-11**

## Rio Claro, SP

### Brascabos Rio Claro



**Avenida Brasil, 3.464**

Rio Claro - SP

**11.492 m<sup>2</sup>** (01 unidade)

**100%** de participação no edifício

Data de aquisição: **Set-12**

## Blumenau, SC

### Cremer Blumenau



**Rua Iguaçú, 291**

Blumenau - SC

**65.825 m<sup>2</sup>** (01 unidade)

**100%** de participação no edifício

Data de aquisição: **Fev-16**

## Joinville, SC

### Perini Business Park



**Rua Dona Francisca, 8.300**

Joinville - SC

**38.833 m<sup>2</sup>** (78 unidades)

**37,9%** de participação no condomínio

Data de aquisição: **Dez-11**

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo 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. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. A CSHG não se responsabiliza por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a CSHG não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.