

# CSHG Logística

## Fundo de Investimento Imobiliário – FII

### CNPJ nº 11.728.688/0001-47

#### Novembro de 2017



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

## Gestão Ativa

### Mercado

O mercado imobiliário de galpões logístico-industriais começa a dar sinais de retomada. Embora os níveis de aluguel ainda estejam pressionados, as novas entregas reduziram e a absorção líquida se mantém positiva. Várias empresas intensificaram a procura por propriedades e iniciaram negociações de contratos de *BTS (Built to Suit)*. De acordo com dados das principais consultorias imobiliárias, a vacância no terceiro trimestre de 2017 é de, aproximadamente, 24%.

### Fundo e Ativos Imobiliários

O Fundo finalizou o mês de Novembro/17 com uma vacância financeira de 19,38% e uma vacância física de 22,32%. A variação da vacância em relação ao mês de Outubro/17 se deve, principalmente, a locações no Perini Business Park.

A equipe de gestão tem conduzido diversas ações de locação e de renovação de contratos, de modo a reduzir a vacância da carteira de ativos imobiliários. Após assinatura do contrato de locação, a OpenLabs, nova inquilina do Centro Empresarial Atibaia que já ocupa área antes ocupada pela Bosch, está em período de carência de aluguel que se encerrará em 31 de Dezembro de 2017.

O Gestor continua atento aos ativos maturados e que já apresentam compressão de *cap rate* e potencial de ganhos relevantes para os cotistas. Dessa forma, o mesmo tem aproveitado as oportunidades de venda para realização de lucro e investimento do caixa em outros ativos com maior *yield*.

A 4ª Emissão de cotas do fundo ainda se encontra em análise na CVM, por isso, o cronograma estimado desta oferta divulgado no prospecto preliminar será ajustado e divulgado novamente em breve. O Gestor pretende destinar os recursos obtidos nesta emissão para a aquisição de ativos que se encontram em fase de diligências necessárias e que são compatíveis com a política de investimentos, priorizando imóveis logístico-industriais alugados por meio de contratos de locação “atípicos” (baseados no Artigo 54-A da Lei 8.245/91) firmados com companhias que demonstram plena capacidade para arcar com as obrigações locatícias e garantias necessárias.

### 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 **172 mil m<sup>2</sup>** de área privativa e **68** contratos de locação.

### Informações

#### Início das atividades:

Junho de 2010

#### 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 Novembro. O pagamento será realizado em 14/12/17 aos detentores de cotas em 30/11/17.

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 busca manter um patamar sustentável durante o exercício considerando três fatores principais: (i) geração de caixa do Fundo; (ii) resultados acumulados não distribuídos; e (iii) o potencial de geração de caixa futuro com contratos em carência e negociações em andamento.

Atualmente, o Fundo possui aproximadamente R\$ 1,65 milhões em resultados acumulados a regime de caixa não distribuídos em períodos anteriores em função da retenção de até 5% do resultado auferido a cada semestre.

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 valor efetivamente recebido no período, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar a média de um período maior. Devido a grande quantidade de contratos e datas de vencimento, antecipações e atrasos ocorrem frequentemente.

<b>Fluxo HGLG11</b>	<b>nov-17</b>	<b>2017</b>	<b>12 Meses</b>
Receita de Locação <sup>1</sup>	2,613,478	29,913,039	32,195,417
Lucros Imobiliários <sup>2</sup>	1,069,487	2,234,352	2,239,461
Receitas FII <sup>3</sup>	218,594	2,259,217	2,477,259
Receitas LCI <sup>4</sup>	0	0	0
Receita Renda Fixa	16,778	217,889	250,748
<b>Total de Receitas</b>	<b>3,918,336</b>	<b>34,624,496</b>	<b>37,162,885</b>
Despesas Imobiliárias <sup>5</sup>	(132,050)	(1,257,098)	(1,356,046)
Despesas Operacionais <sup>6</sup>	(268,482)	(2,675,552)	(2,904,831)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(400,532)</b>	<b>(3,932,650)</b>	<b>(4,260,877)</b>
<b>Resultado</b>	<b>3,517,804</b>	<b>30,691,847</b>	<b>32,902,008</b>
<b>Rendimento</b>	<b>2,958,870</b>	<b>32,547,570</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 e fundos imobiliários com participações relevantes (FIIB11). <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 B3, IR sobre ganho de capital, entre outros.

Fonte: CSHG

## Liquidez

	nov-17	2017	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	11.5	128.9	137.5
Giro (em % do total de cotas)	2.6%	30.3%	32.6%
Valor de mercado	R\$ 450,0 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	340.100 cotas (6.567 cotistas)		

Fonte: CSHG / B3



Fonte: CSHG / B3

## Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e a 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 ou qualquer tributação. Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que possui metodologia comparável.

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de **R\$ 1.323,00**, e o valor patrimonial foi de **R\$ 1.117,34**.

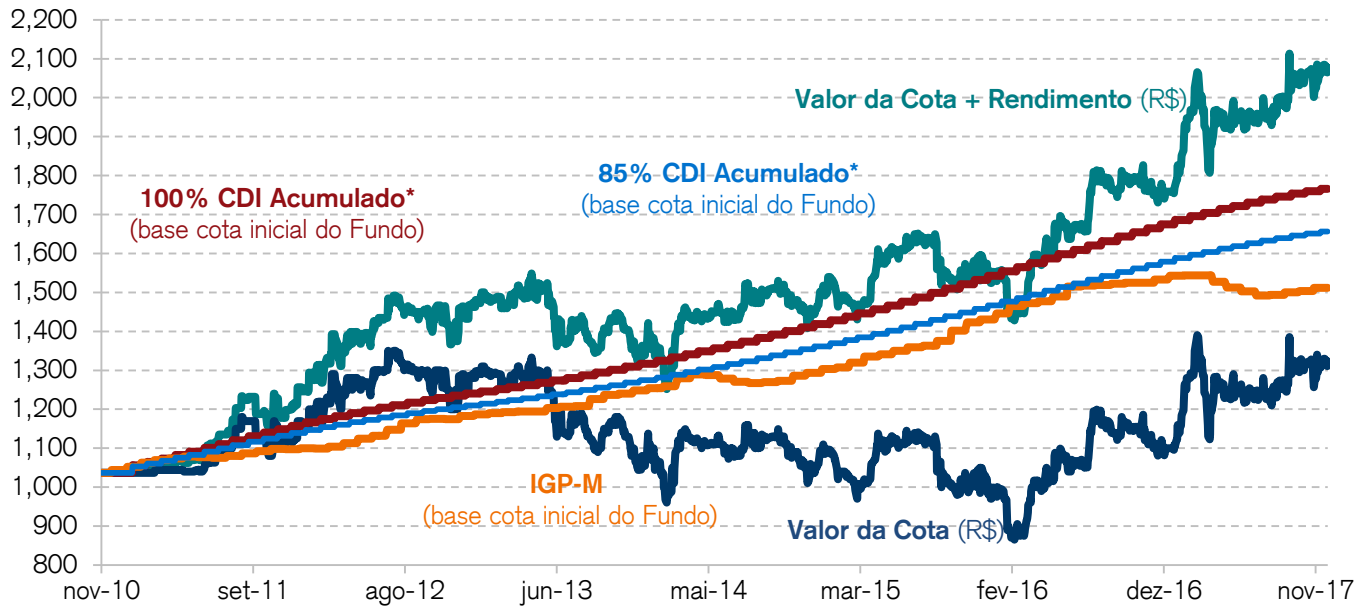
CSHG Logística FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	10-nov-10	29-dez-16	30-nov-16
Valor Referência (R\$)	1,036.63	1,100.00	1,101.02
Renda Acumulada	72.75%	8.70%	9.48%
Ganho de Capital Líq.	22.10%	16.22%	16.13%
TIR Líq. (Renda + Venda)	133.18%	26.02%	26.84%
TIR Líq. (Renda + Venda) - a.a.	12.79%	29.12%	26.84%
Retorno em % CDI Líquido	<b>155%</b>	<b>331%</b>	<b>302%</b>
Retorno Total Bruto	100.37%	28.97%	29.64%
IFIX	-*	18.69%	20.47%
Diferença vs IFIX	-*	<b>10.28%</b>	<b>9.17%</b>

Fontes: Itaú / B3 / Banco Central / CSHG

\*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

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.

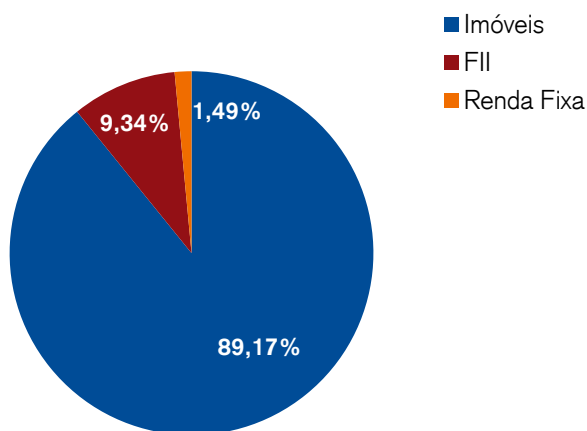


\* Para efeitos de comparação com os FII, os cálculos referentes ao CDI seguem o conceito de juros simples, sendo o rendimento do CDI mensal somado ao valor inicial da aplicação e não reinvestido no fluxo.

Fontes: CSHG, B3, CETIP, FGV

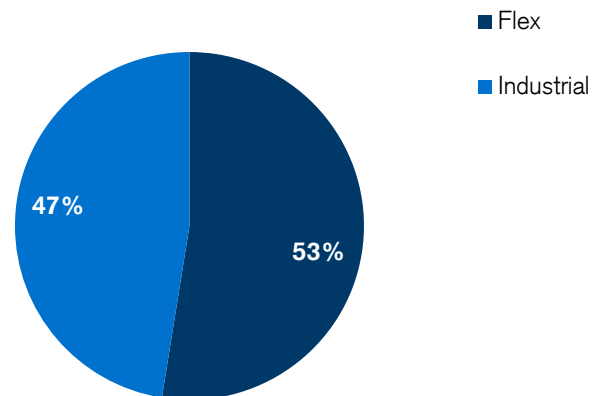
## Investimentos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fontes: CSHG

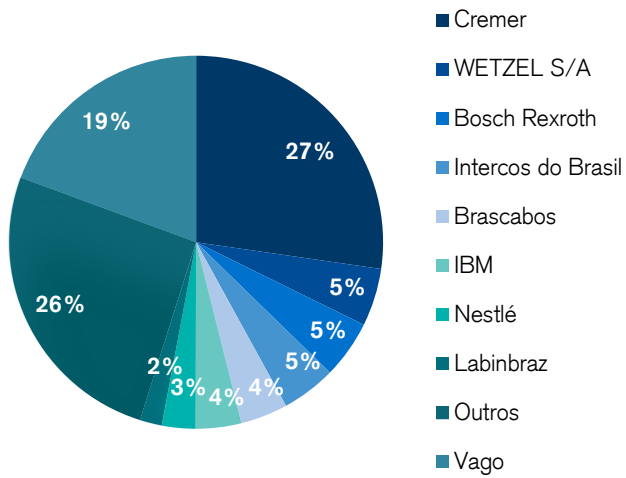
Tipologia do imóvel<sup>1,2</sup> (% da receita imobiliária)



Fontes: CSHG

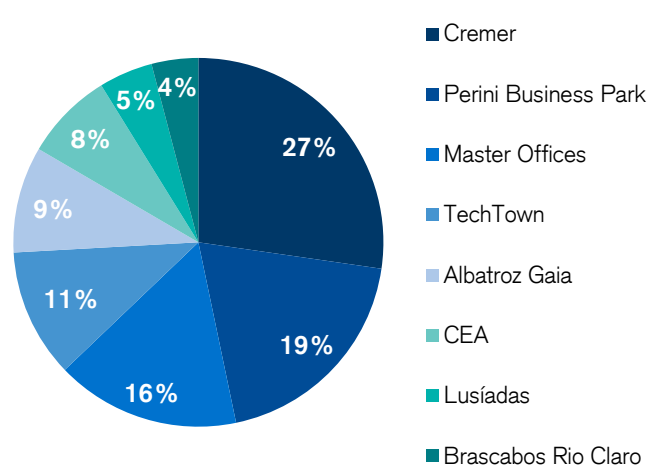
## Diversificação da Carteira Imobiliária (% da receita imobiliária)

Locatários<sup>1,2</sup> (%)



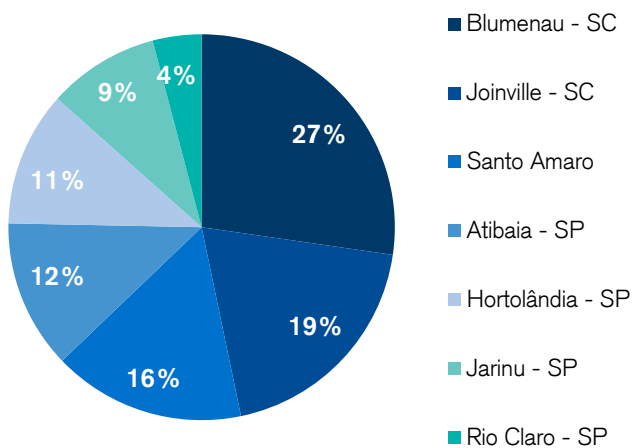
Fontes: CSHG

Empreendimentos<sup>1,2</sup> (%)



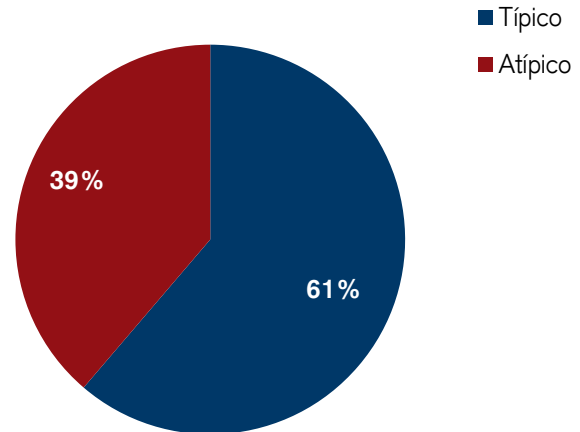
Fontes: CSHG

Regiões<sup>1,2</sup> (%)



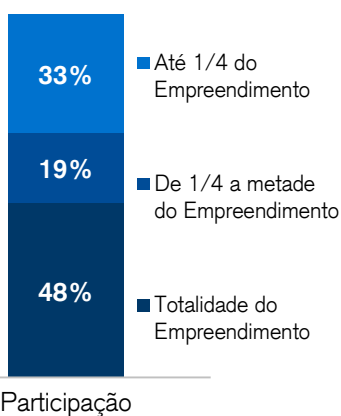
Fontes: CSHG

Tipologia dos contratos (%)



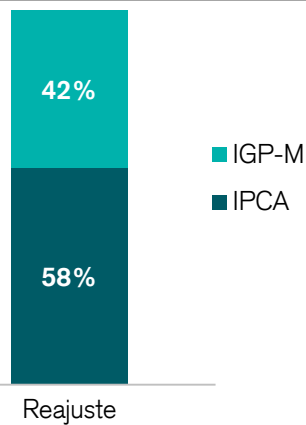
Fontes: CSHG

Part. nos empreendimentos<sup>1,2</sup> (%)



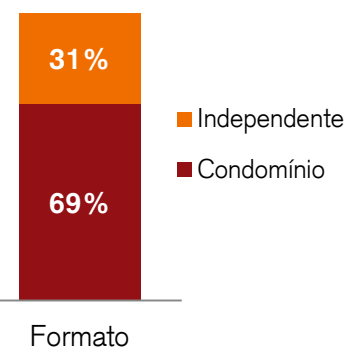
Fontes: CSHG

Índice de reajuste (%)



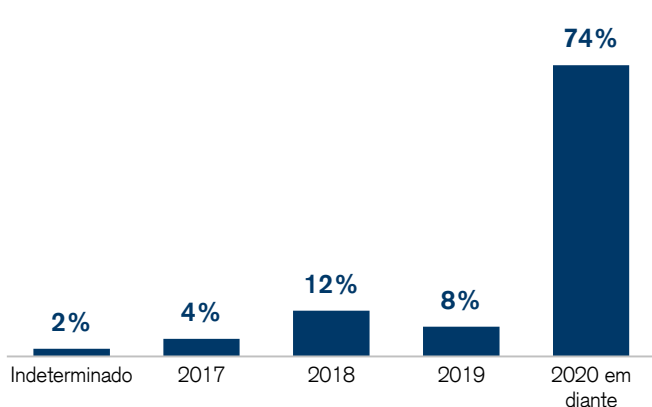
Fontes: CSHG

Formato<sup>1,2</sup> (%)



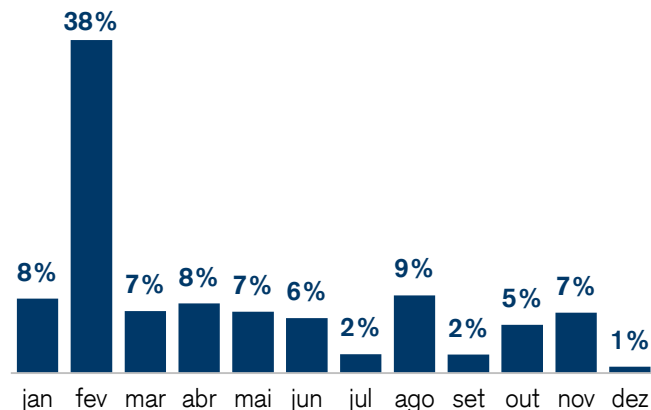
Fontes: CSHG

### Vencimento dos contratos (%)



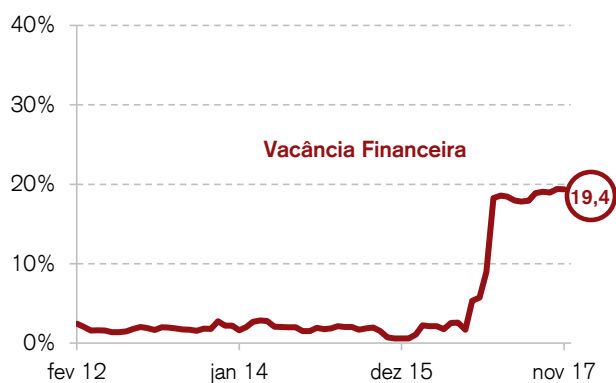
Fontes: CSHG

### Reajuste dos contratos<sup>3</sup> (%)



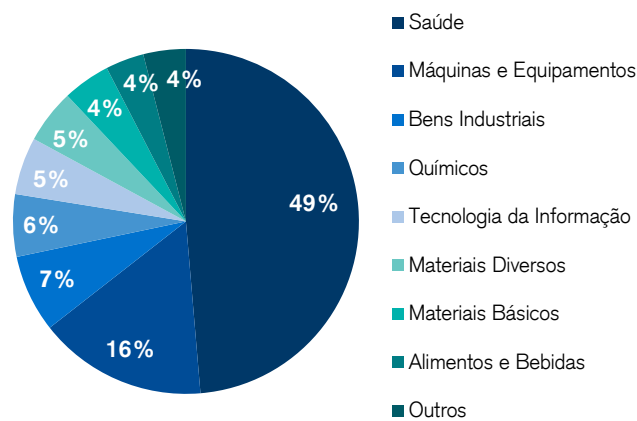
Fontes: CSHG

### Evolução da vacância<sup>1,2</sup> (%)



Fontes: CSHG

### Sector de atuação – locatários (%)



Fontes: CSHG

### Carteira e locação

Empreendimentos	8	Vacância financeira	19,38%
Unidades	119	Aluguel médio contratado	R\$ 18,3/m <sup>2</sup>
Área privativa	172 mil m <sup>2</sup>	Contratos de locação	68

Fontes: 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>Para os reajustes foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.



## Ativos Imobiliários

### Santo Amaro

#### Master Offices



**Avenida Guido Caloi, 1.935**  
Santo Amaro  
**14.359m<sup>2</sup>** (21 unidades)  
**100%** de participação no condomínio  
Data de aquisição: **Abr-12**

### 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**

### 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



**Rod. Dom Pedro I, Km 90**  
Jarinu - SP  
**20.154m<sup>2</sup>** (06 unidades)  
**15%** de participação no condomínio  
Data de aquisição: **Ago-14**

### 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**

### Blumenau, SC

#### Cremer Blumenau



**Rua Iguaçu, 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  
**33.992 m<sup>2</sup>** (78 unidades)  
**33,13%** de participação no condomínio  
Data de aquisição: **Dez-11**

Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos fundos geridos pela CSHG, para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos fundos mencionados. Este material 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. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em 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 projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

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