

Abril 2018

CSHG Logística FII

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CSHG Logística FII



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.

Mensagem aos investidores

No mês de abril deste ano, o CSHG Logística FII deu continuidade ao processo de aquisições com os recursos captados na 4ª emissão de cotas. As aquisições dos imóveis Tetra Pak e Gerdau foram concluídas após finalização das diligências e cumprimento das condições precedentes contratuais. Dois imóveis, que estavam em processo de aquisição, não cumpriram os parâmetros mínimos de segurança jurídico-imobiliária e, por isso, não foram adquiridos. Outros imóveis estão em processo de aquisição seguindo rigoroso padrão analítico de investimentos e de auditoria técnica, jurídica, imobiliária e ambiental.

A equipe de gestão vem conduzindo ações de locação buscando reduzir a vacância, incrementar a receita de aluguel e melhorar o perfil de contratos. Seguindo esta estratégia, o Fundo está em negociações avançadas para locação do galpão Albatroz com o objetivo de reduzir a vacância em, aproximadamente, 11% caso o negócio seja concluído ². No Master Offices, as renegociações de contratos vigentes tem resultado no incremento de aluguel médio e alongamento dos prazos.

As aquisições e ações de locação terão impacto positivo no Fundo muito embora os desafios de controle de vacância e reciclagem de portfólio ainda existam. O locatário do imóvel Tech Town notificou a equipe de gestão que não renovará o contrato após seu vencimento no último trimestre deste ano. Diante deste contexto, considerando as vacâncias atuais e projetadas, o processo de aquisições dos novos imóveis e o consequente descasamento entre resultado operacional e a distribuição de rendimentos, é possível que ocorra, no curto prazo, um ajuste nos rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Agradecemos a confiança e convidamos o investidor à leitura do relatório!

R\$ **1,11** bilhões
Valor de Mercado

7,4 %
yield a.a¹

301 % CDI líq.
Retorno em 12 meses

R\$ **280** milhões
negociados nos últimos 12 meses

R\$ **0,87** /cota
distribuídos por mês em
abril de 2018

294 bps
Prêmio de yield ¹

11,4 %
valorização da cota
em 12 meses

205 mil m²
ABL¹

11
imóveis

61
locatários

R\$ **40** milhões
de resultado nos
últimos 12 meses

12.123
Investidores

CSHG Logística

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

Objetivo do Fundo

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.

Início das atividades:

Maio de 2010

Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração:

0,6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Ofertas concluídas:

4 emissões de cotas realizadas

Código de negociação:

HGLG11

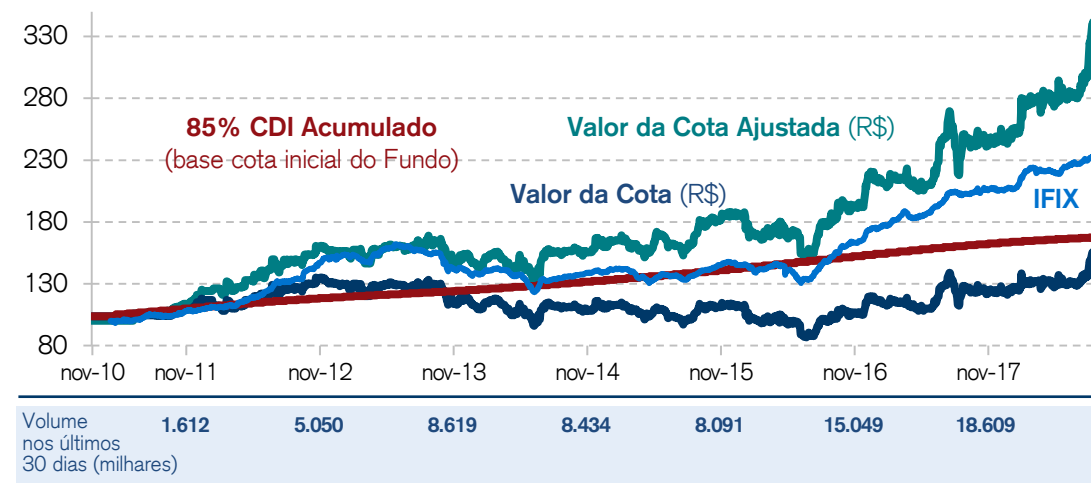
Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Renda Gestão Ativa - logística

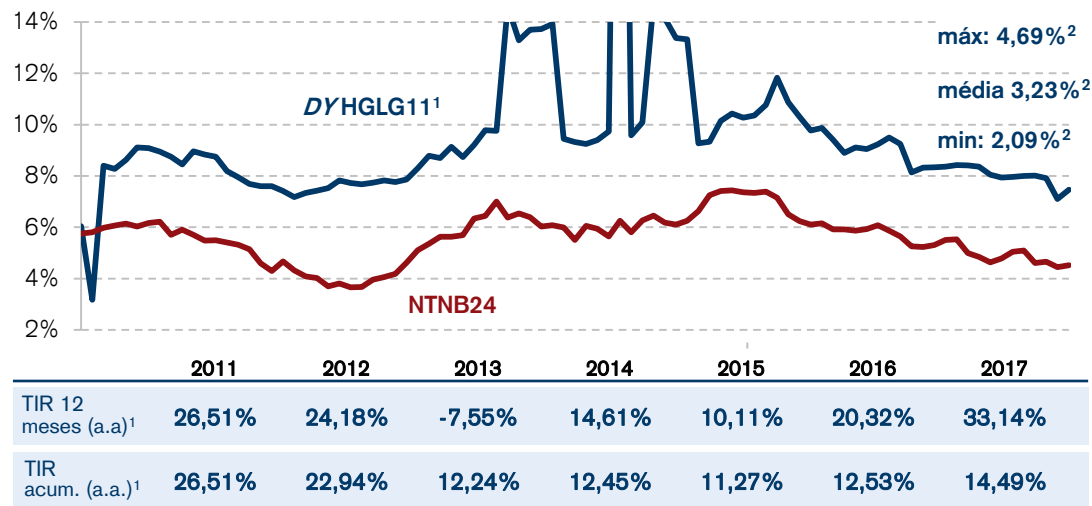
¹ Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. ² Projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG, B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (30 de abril de 2018).

Desempenho do Fundo

Evolução da cota



Yield¹ CSHG Logística FII vs NTN-B-2024



¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. ²Valores calculados desconsiderando eventos de liquidez, i.e venda com lucro de ativos detidos pelo Fundo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG, B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (30 de abril de 2018).



Gestão Ativa

Mercado

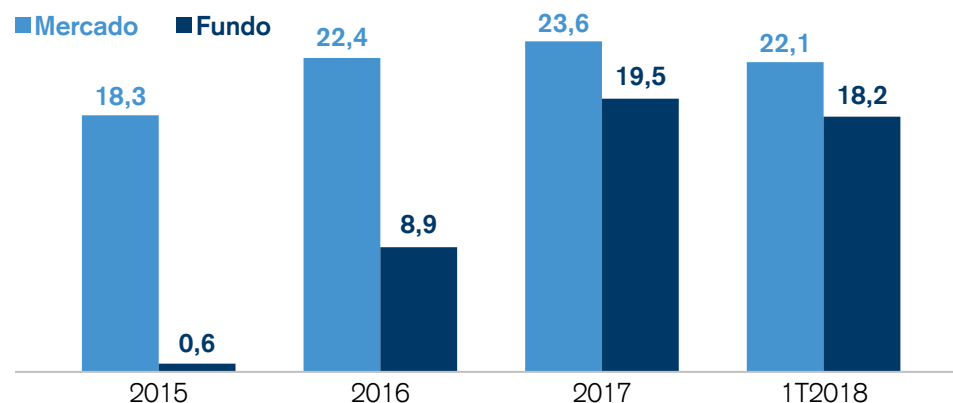
O mercado imobiliário de galpões logístico-industriais começa a dar sinais de retomada. Embora os níveis de aluguel ainda estejam pressionados, as novas entregas reduziram e a absorção líquida se mantém positiva. Várias empresas intensificaram a procura por propriedades e iniciaram negociações de contratos de BTS (*Built to Suit*)¹. De acordo com dados das principais consultorias imobiliárias, a vacância no primeiro trimestre de 2018 é de, aproximadamente, 22%.

Fundo e Ativos Imobiliários

O Fundo finalizou o mês de abril de 2018 com uma vacância financeira de 14,4% e uma vacância física de 18,2%. A variação da vacância em relação ao mês de março de 2018 se deve, principalmente, às aquisições dos imóveis locados à Tetra Pak Ltda. e Gerdau Aços Longos S.A., concluída em 20 de abril de 2018. Ademais, neste mês, a equipe de gestão foi notificada por locatário do imóvel Tech Town informando que os mesmos não renovarão o contrato de locação, com vencimento no último trimestre de 2018. Atualmente, tal inquilino representa 2,99% da receita imobiliária potencial do Fundo. De qualquer modo, ressaltamos que estão sendo conduzidos esforços de modo a reduzir a vacância do Fundo. Vale destacar, neste caso, a existência de negociações avançadas objetivando a locação do imóvel Albatroz.

Por fim, lembramos que no último dia 14 de março foi publicado o anúncio de encerramento da 4ª Emissão de cotas do Fundo. 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. Serão priorizados 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.

Evolução da vacância



Absorção Líquida¹ – Preço pedido



¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fontes: CSHG (30 de abril de 2018) e Cushman & Wakefield (29 de março de 2018).

Rendimentos do Fundo

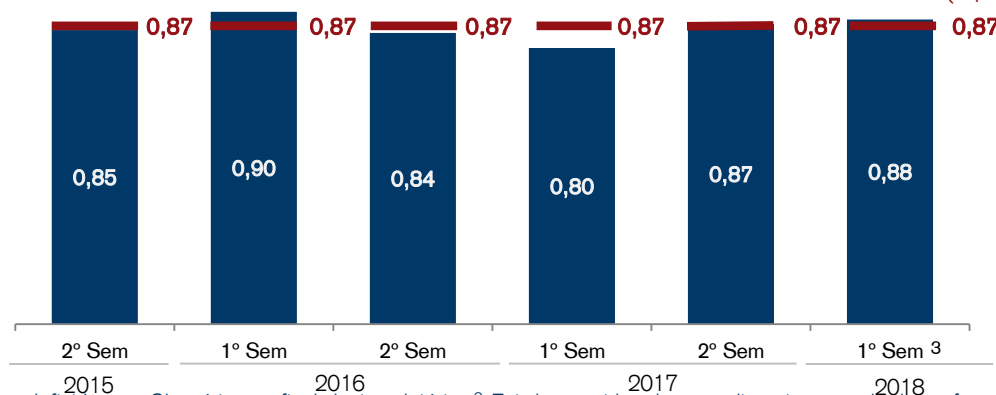
Demonstrativo de resultados HGLG11¹

Fluxo HGLG11	abril de 2018	2018	12 meses
Receita de Locação ²	2.437.894	10.779.418	30.967.281
Lucros Imobiliários ³	3.081.405	7.100.423	11.161.082
Receitas FII ⁴	192.811	849.108	2.484.409
Receitas LCI ⁵	0	0	0
Receita Financeira	1.551.515	1.782.766	1.928.358
Total de Receitas	7.263.626	20.511.715	46.541.130
Despesas Imobiliárias ⁶	(618.313)	(1.630.005)	(2.971.999)
Despesas Operacionais ⁷	(533.979)	(1.273.371)	(3.264.725)
Total de Despesas	(1.152.292)	(2.903.376)	(6.236.723)
Resultado	6.111.334	17.608.339	40.304.406
Rendimento	6.856.766	17.284.910	40.955.870
Médio / Cota	0,87	0,87	0,87

² Receitas de Locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos e fundos imobiliários com participações relevantes (FII B11). ³ Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ⁴ Receitas FII: considera rendimentos e eventuais ganhos de capital. ⁵ Receitas LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da liquidação financeira da mesma. ⁶ Despesas Imobiliárias: diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, IR sobre ganho de capital (venda de cotas de FII B11), reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. ⁷ 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.

Resultado VS Rendimento (R\$/cota)

■ FFO^{1 2} Médio Mensal (R\$/Cota)
 ■ Rendimento Médio Mensal² (R\$/cota)



O Fundo distribuirá R\$ 0,87 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2018. Vale ressaltar que, conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 16 de março de 2018, os Recibos de Subscrição HGLG12 e HGLG13 se transformaram em cotas do Fundo (HGLG11) no dia 02 de abril de 2018, passando a fazer jus aos rendimentos divulgados para as cotas do Fundo HGLG11. O pagamento será realizado em 15 de maio de 2018 aos detentores de cotas HGLG11 em 30 de abril de 2018.

No dia 17 de abril de 2018, ocorreu a Assembleia Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo, de modo que os cotistas aprovaram, (i) as contas do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017 e (ii) a proposta de desdobramento de cotas do Fundo, de forma que cada cota passou a ser representada por 10 novas cotas.

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.

Ademais, vale destacar que, no mês de abril, houve um aumento significativo das receitas financeiras e despesas imobiliárias do Fundo em comparação ao mês de março. Desta forma, o primeiro pode ser explicado pelo rendimento advindo do montante investido em renda fixa, bem como ganhos de capital advindos da venda de títulos públicos para a aquisição de imóveis. Já o segundo é, em sua maior parte, devido ao pagamento de imposto sobre o ganho de capital na venda de cotas de fundos imobiliários realizada em março e com pagamento no mês de abril (DARF).

Atualmente, o Fundo possui aproximadamente R\$ 2,26 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.

Por fim, para os efeitos deste relatório, o investimento no Perini Business Park, por meio do Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FII B11), é considerado um ativo imobiliário. Neste caso, foram considerados os volumes investidos até o fechamento do mês de competência Abril de 2018. Para efeitos dos gráficos, a administradora realizou estimativa de valores contratados.

¹ Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. ² Foi desconsiderado o rendimento e resultados referentes aos recibos de subscrição HGLG12 e HGLG13. ³ Contempla de Janeiro a Abril de 2018. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fontes: CSHG (30 de abril de 2018)

Rentabilidade

CSHG Logística FII	Início	Mercado 12 meses
Data	10-nov-10	29-mar-17
Valor Referência (R\$)	103.66	123.40
Renda Acumulada	76.94%	8.46%
Ganho de Capital Líq.	28.75%	11.36%
TIR Líq. (Renda + Venda)**	151.45%	20.66%
TIR Líq. (Renda + Venda) - a.a.***	13.19%	20.84%
Retorno em % CDI Líquido	168%	301%
Retorno Total Bruto	112.88%	22.66%
IFIX	-*	14.80%
Diferença vs IFIX	-*	7.85%

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

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

** Considerou-se a TIR no período

*** Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis)

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 somada 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 de abril de 2018, o valor de mercado da cota foi de R\$ 140,92, e o valor patrimonial foi de R\$ 116,99.

Liquidez



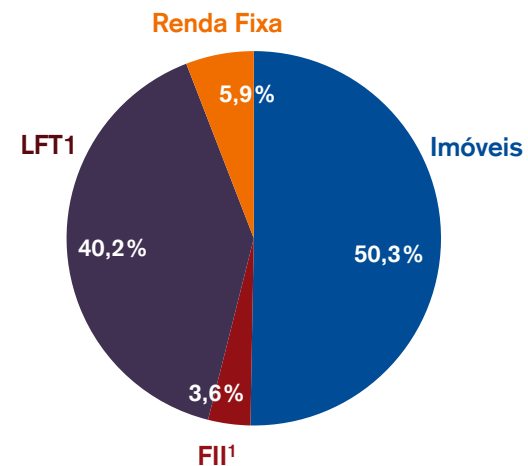
Abril de 2018 12 Meses

Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	105,9	280,5
Giro (em % do total de cotas)	9,6%	48,7%
Valor de mercado	R\$ 1.111 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo	7.881.340 cotas (12.123 cotistas)	

Investimentos e carteira imobiliária



Classes de Ativos (% de ativos)



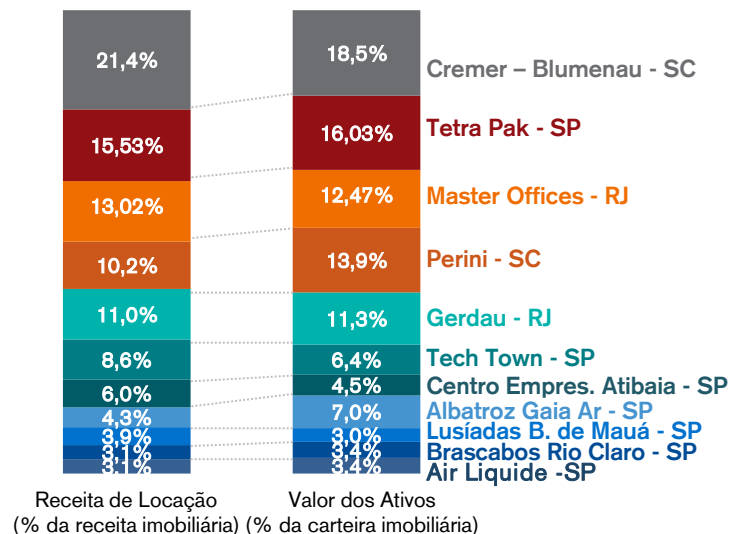
Dados da Carteira de Imóveis

Empreendimentos	11
Área bruta locável	205 mil m²
Vacância física	18,2%
Vacância financeira	14,4%
Aluguel médio contratado	R\$ 20,9/m²
Locatários	61

¹ Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: CSHG (30 de abril de 2018).

Investimentos e carteira imobiliária

Imóveis



Regiões (% da receita imobiliária)

São Paulo

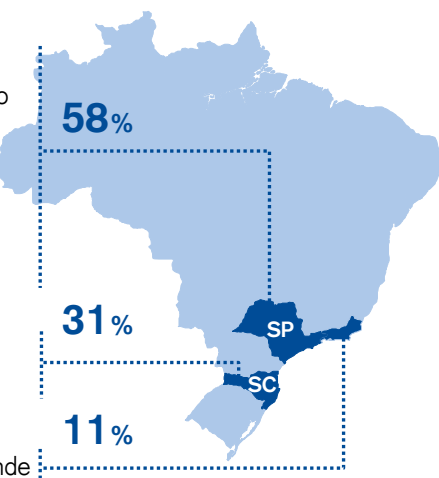
- 16% Monte Mor
- 13% Santo Amaro
- 10% Atibaia
- 9% Hortolândia
- 4% Jarinu
- 3% Rio Claro
- 3% Campinas

Santa Catarina

- 21% Blumenau
- 10% Joinville

Rio de Janeiro

- 11% Campo Grande



Considera-se, para cálculo do percentual de receita imobiliária, o potencial de receita, considerando os imóveis vagos.

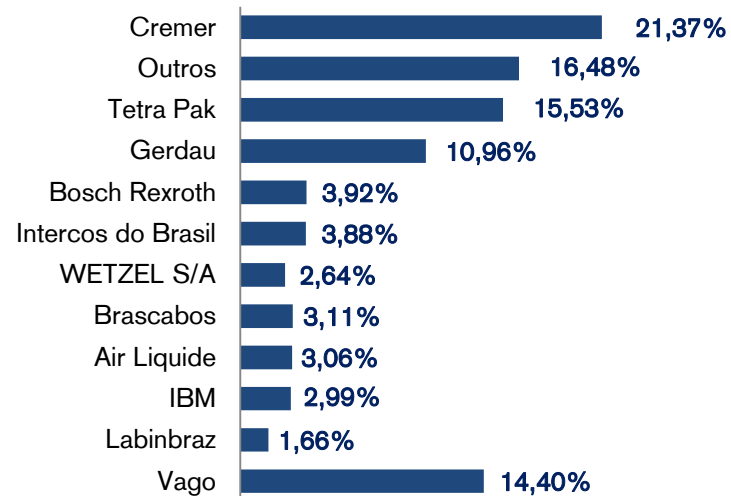
Fonte: CSHG (30 de abril de 2018).



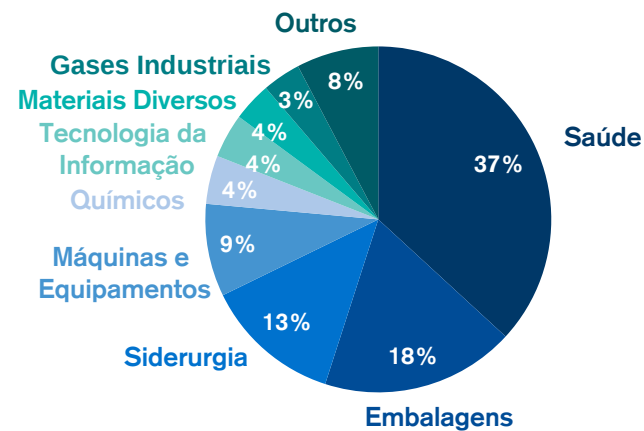
Investimentos e carteira imobiliária



Locatários (% da receita imobiliária)

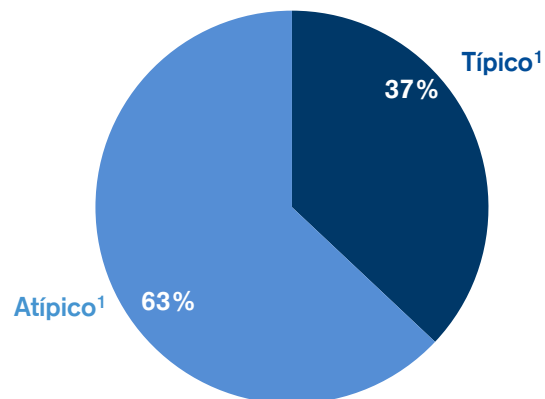


Setor de atuação - locatários (% da receita imobiliária)

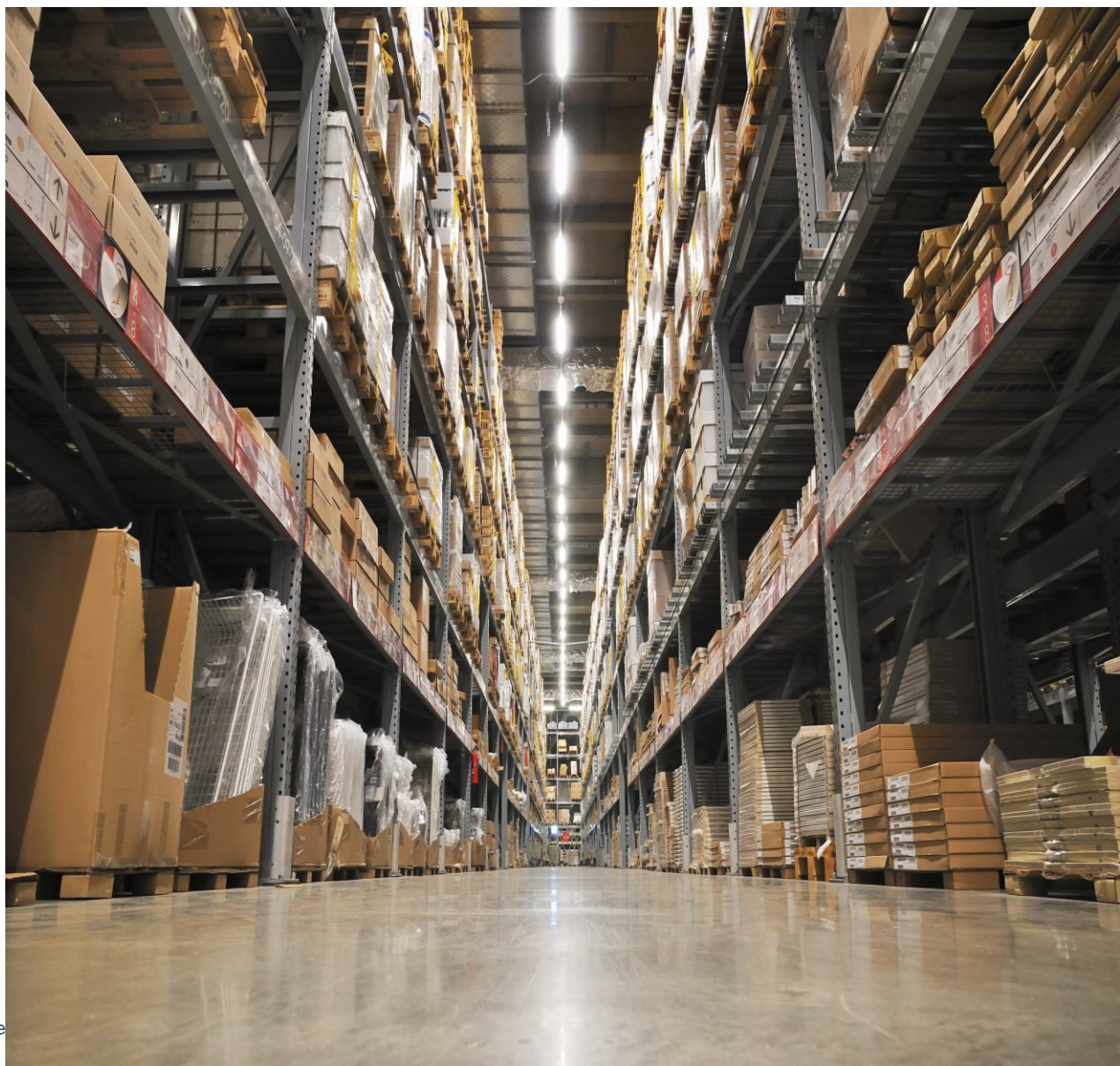
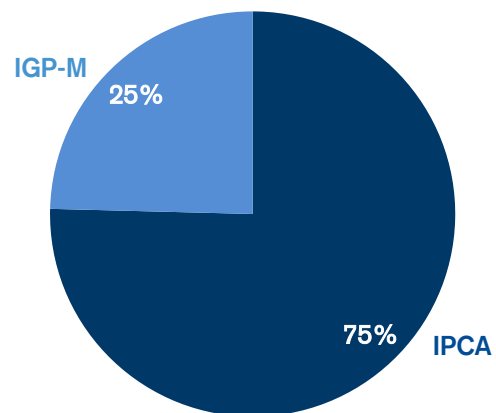


Radiografia dos contratos de locação

Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



Índice de reajuste (% da receita imobiliária)

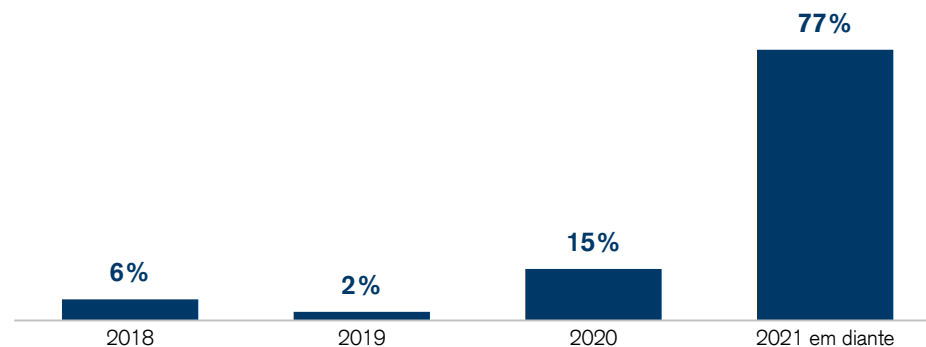


¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: CSHG (30 de abril de 2018)

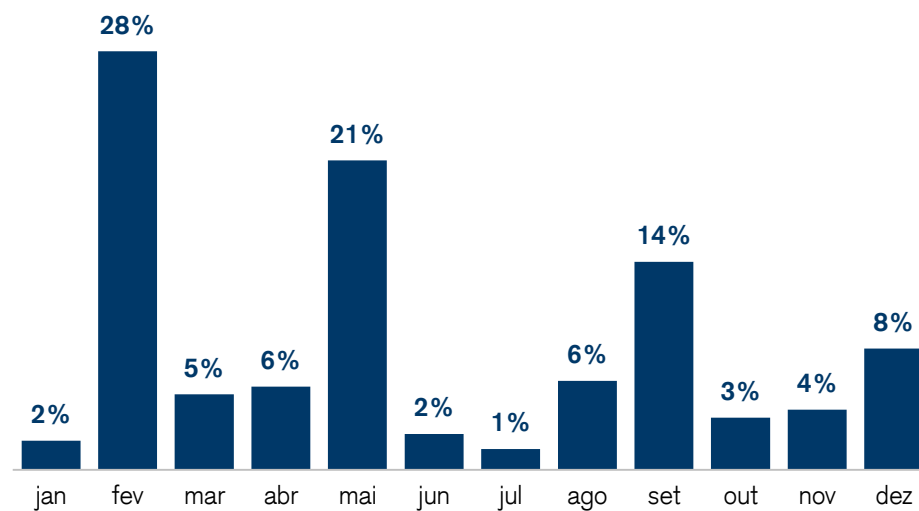
Radiografia dos contratos de locação



Vencimentos (% da receita imobiliária)



Datas de Reajuste dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



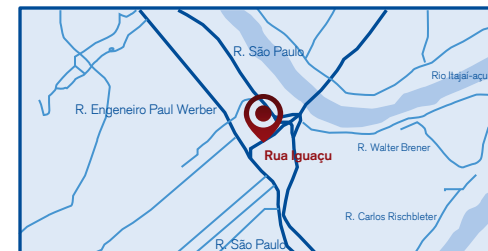
¹ Para os reajustes foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.
Fonte: CSHG (30 de abril de 2018).

Ativos imobiliários



65.825
m² de ABL

100%
Locado



Cremer Blumenau
Aquisição em fevereiro de 2016

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC



23.836
m² de ABL*

93%
Locado



Perini Business Park
Aquisição em dezembro de 2011

Rua Dona Francisca, 8.300
Joinville - SC



14.359
m² de ABL

77%
Locado



Master Offices
Aquisição em abril de 2012

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro - SP

Ativos imobiliários



11.869
m² de ABL

82,4%
Locado

Ed. Onix e Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia

Aquisição em fevereiro de 2011



Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP

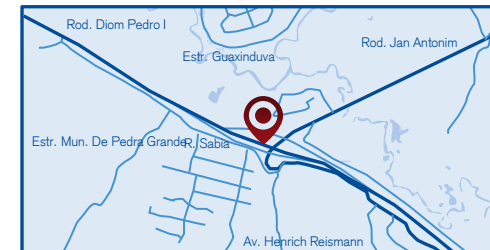


6.232
m² de ABL

100%
Locado

Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá

Aquisição em abril de 2012



Rodovia Dom Pedro I, Km 87
Atibaia - SP

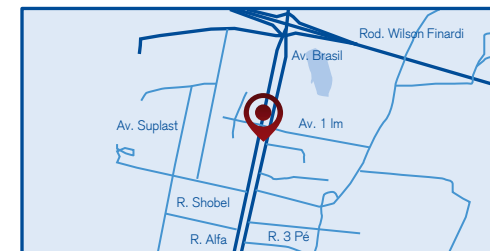


11.492
m² de ABL

100%
Locado

Brascabos Rio Claro

Aquisição em setembro de 2012



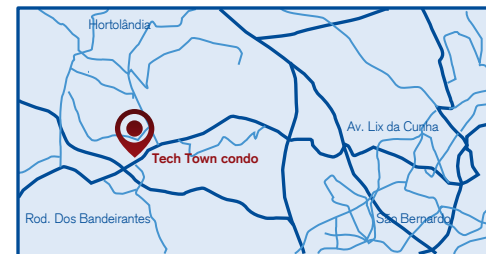
Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro - SP

Ativos imobiliários



7.885
m² de ABL

66,66%
Vago



Tech Town

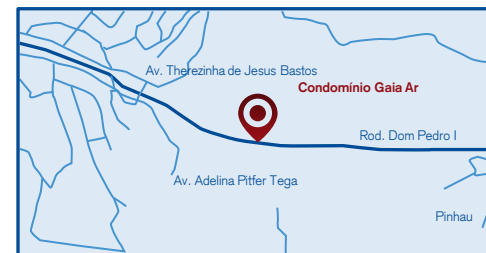
Aquisição em março de 2011

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP



20.154
m² de ABL

100%
Vago



Ed. Albatroz – Gaia Ar

Aquisição em agosto de 2014

Rod. Dom Pedro I, Km 90
Jarinu - SP



1.723
m² de ABL

100%
Locado



Air Liquide Campinas

Aquisição em dezembro de 2017

Rua Ronald Cladstone Negri, 557
Campinas - SP

Ativos imobiliários



24.696
m² de ABL

100%
Locado

Tetra Pak Monte Mor

Aquisição em abril de 2018



Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701
Monte Mor - SP

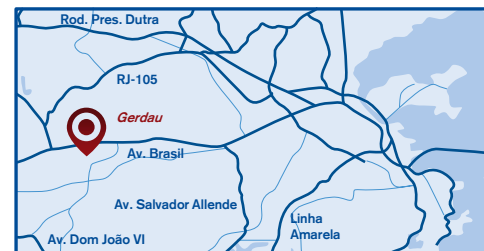


16.532
m² de ABL

100%
Locado

Gerdau Rio de Janeiro

Aquisição em abril de 2018



Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande -RJ

Aquisição concluídas - Galpões Tetra Pak e Gerdau – Abril 2018



Tetra Pak Monte Mor



Gerdau Rio de Janeiro

Detalhes do Investimento

Valor total da operação: **R\$ 128,2 milhões**

Valor da locação mensal: **R\$ 1.120 mil**

Cap Rate:
10.48%

No dia 20 de abril de 2018, o Fundo Assinou o Termo de Fechamento ("Termo"), por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das ações das companhias denominadas RE Monte Investimentos Imobiliários e Participações S.A. e SPE Campo Grande Investimentos Imobiliários e Participações S.A., (em conjunto, denominadas "SPEs"), sociedades de propósito específico, detentoras dos seguintes imóveis logístico-industriais (em conjunto denominados "Imóveis"):

- (i) Imóvel localizado na R. Tobias Bueno de Oliveira, nº 701, na Cidade de Monte Mor, Estado de São Paulo, atualmente locado para a companhia Tetra Pak Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 61.528.030/0001-60 ("Tetra Pak"). O aluguel mensal do imóvel corresponde a R\$ 656.443,20;
- (ii) Imóvel localizado na Est. do Pedregoso, nº 900, Freguesia de Campo Grande, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, atualmente locado para a companhia Gerdau Aços Longos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.358.761/0001-69 ("Gerdau"). O aluguel mensal do imóvel corresponde a R\$ 463.600,61, sendo que tal valor é atual, já considerando o reajuste cuja previsão foi utilizada para publicação do relatório de Março de 2018.

A locatária Gerdau do imóvel de Campo Grande – RJ é um dos maiores *players* do mercado de aço no mundo, tendo 40.3% de seu EBITDA¹ advindo das operações no Brasil. Em 2016, sua receita líquida alcançou 37,7 bilhões de reais, produzindo o equivalente a 15,6 milhões de toneladas de aço. No ativo localizado na região de Campo Grande no Rio de Janeiro a companhia opera um de seus centros de operação de corte, dobra e distribuição de vergalhões de aço, atendendo tanto a demanda nacional quando internacional.

A locatária Tetra Pak é líder mundial na fabricação de embalagens para produtos de alimento líquido, também fornecendo uma variedade de tecnologias de processamento e embalagem para outros produtos, como sorvetes, queijos, frutas, vegetais e ração animal. No Brasil, a Tetra Pak detém sua segunda maior operação em volume de vendas e faturamento, atrás somente da subsidiária na China. Em 2016, o grupo obteve uma receita de 11.4 bilhões de euros. No ativo localizado em Monte Mor, a companhia opera um centro de distribuição dos produtos manufaturados em sua fábrica, que fica a aproximadamente 300 metros do ativo.

A aquisição dos Imóveis é mais um passo no novo ciclo de investimentos do HGLG11, que tem como objetivo (i) incrementar os rendimentos para os cotistas, e (ii) reduzir do perfil de risco do portfólio do Fundo, dando prioridade a contratos de locação atípicos firmados com locatários de boa saúde financeira originados em operações de *BTS*¹ e *Sale&Leaseback*¹.

¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: CSHG e Demonstrativos Financeiros das empresas Tetra Pak e Gerdau (30 de abril de 2018).

Glossário

- (1) **TIR:** Taxa Interna de Retorno, referente ao período (12 meses ou acumulada).
- (2) **Cap Rate:** é uma métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.
- (3) **Yield (“DY”):** representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo e é calculado como os dividendos pagos por cota dividido pela cotação atual da cota, em determinado período.
- (4) **Prêmio de Yield:** refere-se ao retorno sobre o investimento nas cotas do Fundo, considerando o *Yield* no período de um ano, menos o juros pagos pela NTN24, sendo expresso em número de *Basis Points – BPS* (centésimos de porcento);
- (5) **ABL:** Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
- (6) **FFO:** Abreviação de *Funds From Operations*, trata-se do resultado operacional do Fundo.
- (7) **Atípico:** contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale and Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação.
- (8) **Típico:** contratos de locação padrão.
- (9) **Fiança Corporativa:** trata-se de garantia de fiador, prestada por empresa do grupo Air Liquide.
- (10) **Absorção Líquida:** Representa a soma dos espaços ocupados e desocupados, em m², no período
- (11) **LFT:** Letra Financeira do Tesouro.
- (12) **FII:** Fundo de Investimento Imobiliário
- (13) **LCI:** Letra de Crédito Imobiliário
- (14) **EBITDA:** Lucro antes dos juros, importos, depreciações e amortizações, refletindo o resultado operacional de uma determinada empresa.

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

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. 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.

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