

Setembro 2018

CSHG Logística

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 setembro de 2018, a equipe de gestão do CSHG Logística FII obteve avanços importantes nas aquisições de novos imóveis e na locação do galpão Albatroz. Estas realizações tem impacto positivo em 3 frentes do processo de transformação do Fundo: (i) melhora do portfólio de imóveis e inquilinos através de aquisições; (ii) aumento da receita advinda de contratos atípicos; (iii) redução da vacância e o aumento da receita imobiliária nos imóveis atuais.

Após a assinatura do contrato com a Natural One em 31 de julho de 2018, as obras no Ed. Albatroz foram iniciadas no dia 9 de agosto de 2018 e a equipe de projeto tem cumprido as entregas previstas no cronograma de obras. Após os investimentos na reforma, o galpão contará com dois ambientes refrigerados entre outras características técnicas, vide página 16.

No dia 11 de setembro de 2018, o Fundo iniciou a aquisição do Galpão em Uberlândia - MG ocupado pela Lojas Americanas S.A. por meio de um contrato de locação atípico¹ com vencimento no dia 30 de setembro de 2028, conforme Fato Relevante (clique aqui). O Fundo assinou o contrato de compra e venda do imóvel no valor de R\$ 178,85 milhões com aluguel mensal de R\$ 1,44 milhão (*Cap Rate* aproximado de 9,66%). O valor do aluguel de Setembro foi reajustado pelo IPCA anual previsto em contrato para R\$ 1.500.554,77, elevando o *yield*¹ do imóvel para 10,07%. Com esta aquisição, o Fundo passa a ter 77% de renda imobiliária advinda de contratos atípicos e uma vacância física de 4,3%.

Por fim, reafirmamos que a equipe de gestão vêm obtendo avanços importantes no processo de investimento dos recursos da última emissão. Considerando o ambiente macro econômico atual e a volatilidade pré-eleitoral, estamos confiantes que conseguiremos adquirir imóveis seguros e com precificação adequada ajustada ao risco.

Agradecemos a confiança e convidamos todos à leitura e análise do relatório.

R\$ **993** milhões
Valor de Mercado

7,1 %
yield a.a.¹

80 % CDI líq.
Retorno em 12 meses

R\$ **488** milhões
negociados nos últimos 12 meses

R\$ **0,75** /cota
distribuídos por mês em
setembro de 2018

314 bps
média de prêmio
de *yield*¹

-3,40 %
valorização da cota
em 12 meses

286 mil m²
ABL¹

12
imóveis

73
locatários

R\$ **57** milhões
de resultado nos
últimos 12 meses

21.800
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

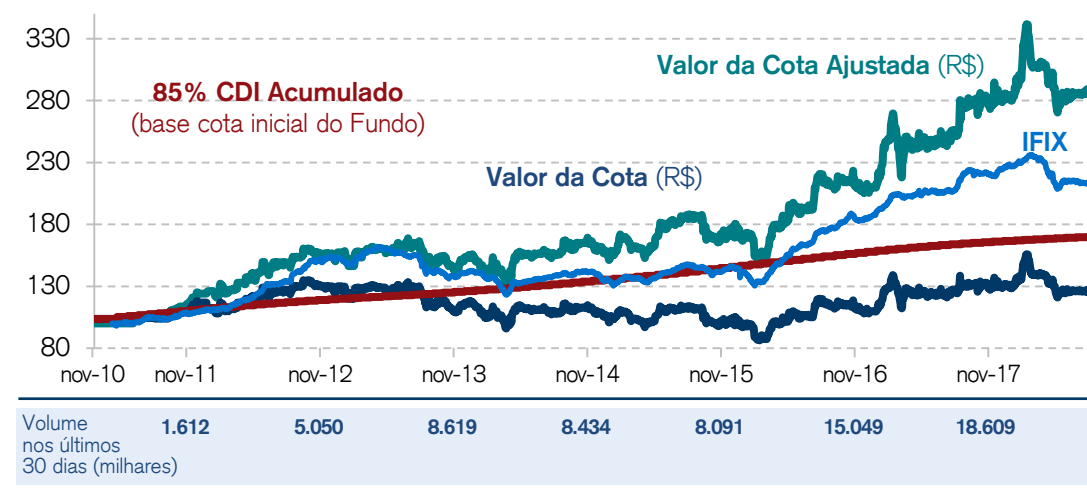
Tipo Anbima - foco de atuação:

FII Renda Gestão Ativa - logística

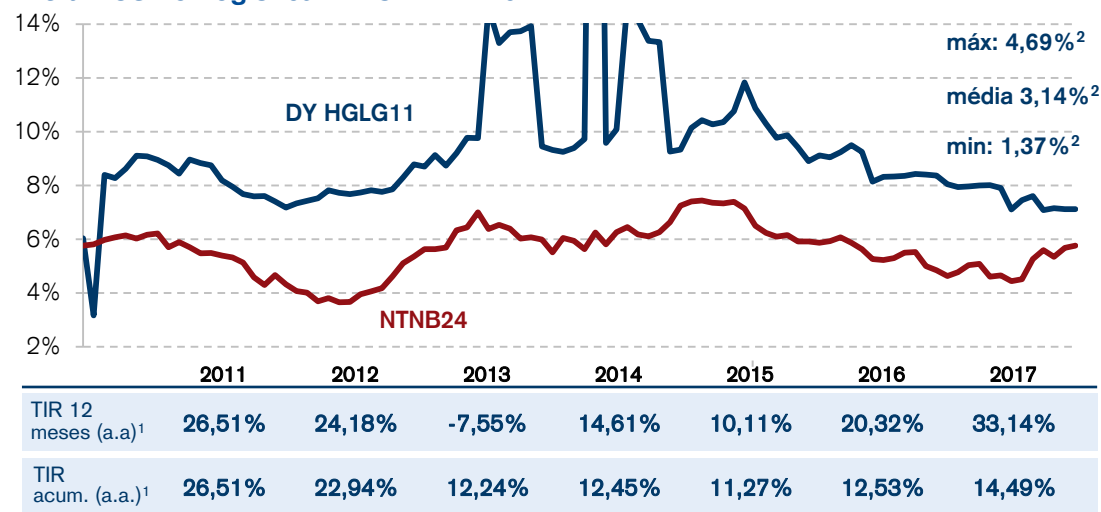
¹ Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. ² Projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.
Fonte: CSHG, B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (28 de setembro 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 Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fonte: CSHG, B3, Tesouro Nacional, Quantum Axis (28 de setembro 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 física no primeiro semestre de 2018 é de, aproximadamente, 22%.

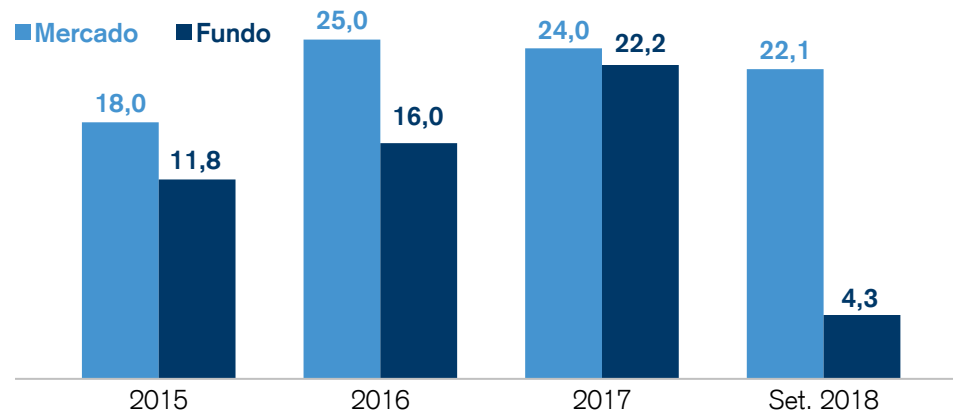
Fundo e Ativos Imobiliários

O Fundo finalizou o mês de setembro de 2018 com uma vacância financeira de 7,2% e uma vacância física de 4,3%. O Fundo firmou contrato de aquisição do Centro de Distribuição da Lojas Americanas S.A. no valor de R\$ 178,85 milhões com receita de aluguel mensal de R\$ 1.440.209,97. O valor do aluguel de Setembro foi reajustado pelo IPCA anual previsto em contrato para R\$ 1.500.554,77, elevando o yield do imóvel para 10,07%. Ao final do processo de aquisição este será o maior ativo imobiliário do Fundo com 89.187 m² de ABL.

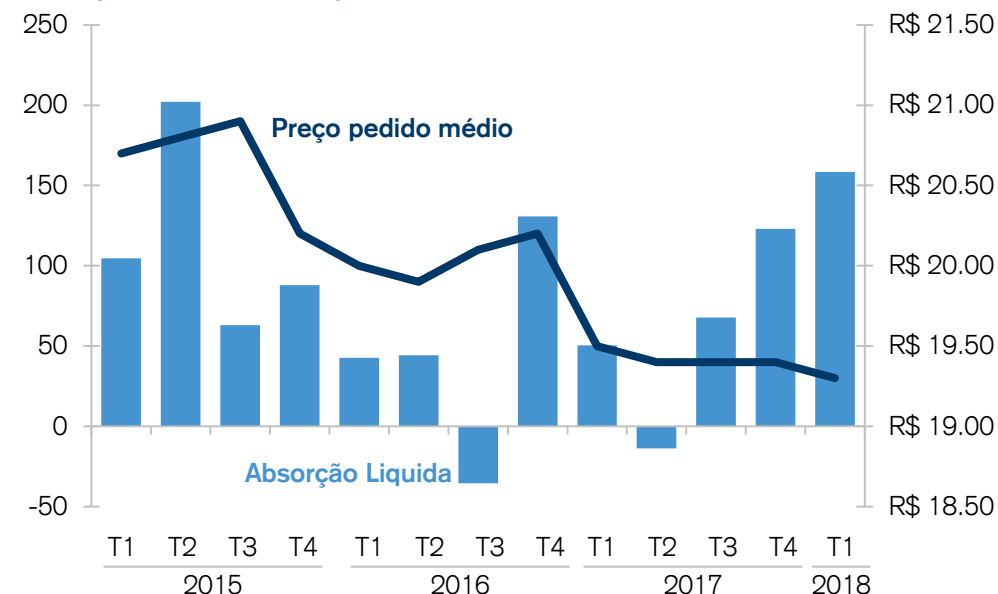
Por fim, reafirmamos que a equipe de gestão continua com foco nas aquisições de novos imóveis e vem obtendo avanços importantes no processo de investimento dos recursos obtidos na última emissão. Serão priorizados imóveis logístico-industriais alugados por meio de contratos de locação atípicos (baseados 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.

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 Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir.²Para cálculo da vacância física, considerou-se o imóvel Albatroz, durante a vigência da renda garantida (conforme divulgado em relatório gerencial), como um imóvel 100% vago. Valores históricos foram atualizados conforme vacância física.

Evolução da vacância física²



Absorção Líquida¹ – Preço pedido



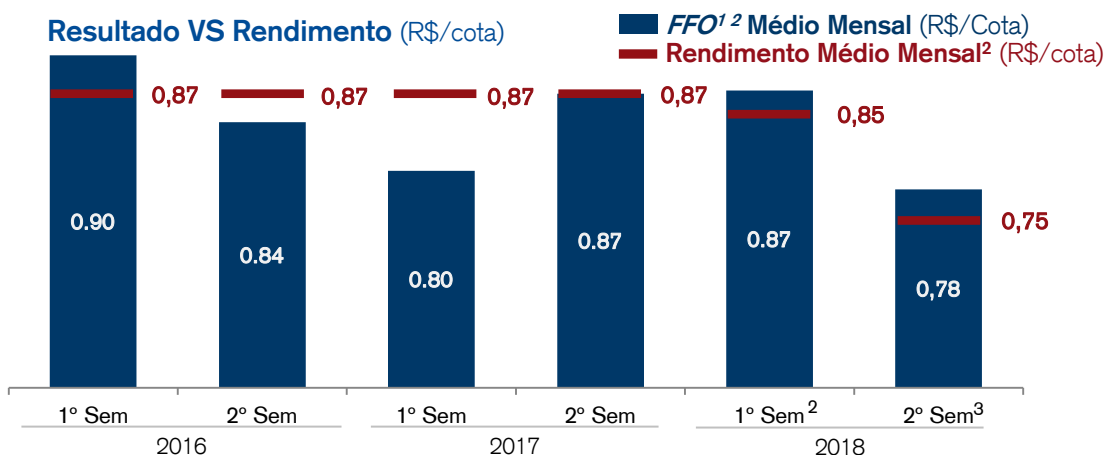
Rendimentos do Fundo

Demonstrativo de resultados HGLG11¹

Fluxo HGLG11	setembro de 2018	2018	12 meses
Receita de Locação ²	3.795.426	29.846.071	36.880.527
Lucros Imobiliários ³	679.456	13.845.071	16.896.604
Receitas FII ⁴	284.604	2.072.977	2.752.728
Receitas LCI ⁵	0	0	0
Receita Financeira	2.486.283	10.740.178	10.806.716
Total de Receitas	7.245.770	56.504.297	67.336.576
Despesas Imobiliárias ⁶	(399.275)	(4.392.081)	(5.099.976)
Despesas Operacionais ⁷	(592.021)	(4.242.546)	(5.017.083)
Total de Despesas	(991.296)	(8.634.628)	(10.117.059)
Resultado	6.254.474	47.869.669	57.219.517
Rendimento	5.911.005	47.785.696	56.662.306
Médio / Cota	0,75	0,82	0,83

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, fundos imobiliários com participações relevantes (FIIB11) e transferência dos valores detidos em caixa pelas SPEs adquiridas pelo Fundo. 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 FIIB11), 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)



O Fundo distribuirá R\$ 0,75 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2018. O pagamento será realizado em 15 de outubro de 2018 aos detentores de cotas em 28 de setembro de 2018.

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.

Vale destacar que, caso comparado ao mês anterior, as receitas financeiras aumentaram. Este fato se deve, em sua maior parte, à venda de títulos públicos, resultando num ganho de capital superior.

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 (FIIB11), é considerado um ativo imobiliário. Neste caso, foram considerados os volumes investidos até o fechamento do mês de competência setembro 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 julho a setembro 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 5 Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. Fontes: CSHG (28 de setembro de 2018)

Rentabilidade

CSHG Logística FII	Início	Mercado 12 meses
Data	10-nov-10	28-setembro-17
Valor Referência (R\$)	103,66	130,43
Renda Acumulada	80,79%	7,73%
Ganho de Capital Líq.	17,24%	-3,40%
TIR Líq. (Renda + Venda)**	144,86%	4,51%
TIR Líq. (Renda + Venda) - a.a.***	12,06%	4,57%
Retorno em % CDI Líquido	153%	80%
Retorno Total Bruto	102,34%	4,33%
IFIX	-*	-3,88%
Diferença vs IFIX	-*	8,21%

*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 setembro de 2018, o valor de mercado da cota foi de R\$ 126,00, e o valor patrimonial foi de R\$ 116,04.

Liquidez



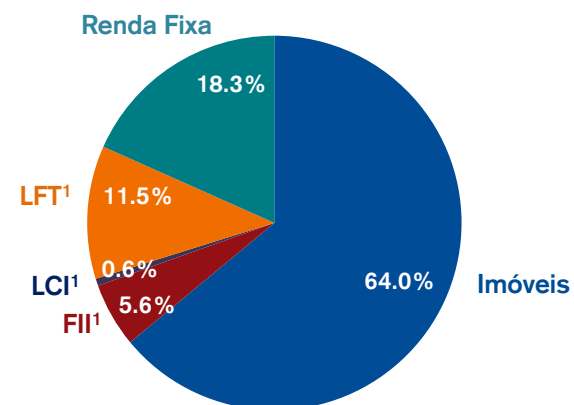
setembro de 2018 12 Meses

Presença em pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	35,6	487,5
Giro (em % do total de cotas)	3,6%	60,0%
Valor de mercado	R\$ 993 milhões	
Quantidade de cotas do Fundo	7.881.340 cotas (21.800 cotistas)	

Investimentos e carteira imobiliária



Classes de Ativos (% de ativos)



Dados da Carteira de Imóveis

Empreendimentos	12
Área bruta locável	286 mil m²
Vacância física	4,3%
Vacância financeira	7,2%
Aluguel médio contratado	R\$ 19,5/m²
Locatários	73

¹ Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: CSHG (28 de setembro de 2018).

Investimentos e carteira imobiliária

Regiões

(% da receita imobiliária)¹

São Paulo

- 12%** Monte Mor
- 10%** Santo Amaro
- 7%** Atibaia
- 7%** Hortolândia
- 5%** Jarinu
- 2%** Rio Claro
- 2%** Campinas

Santa Catarina

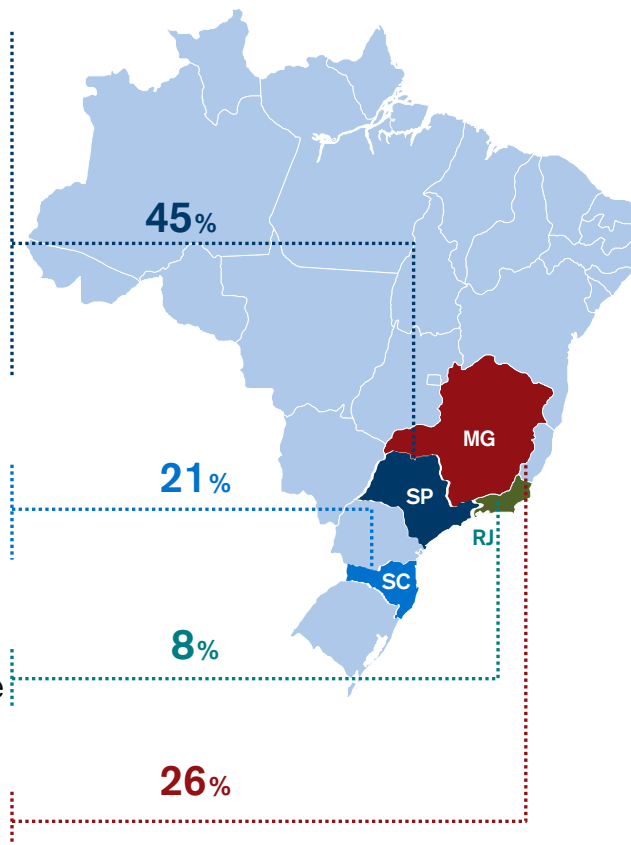
- 16%** Blumenau
- 5%** Joinville

Rio de Janeiro

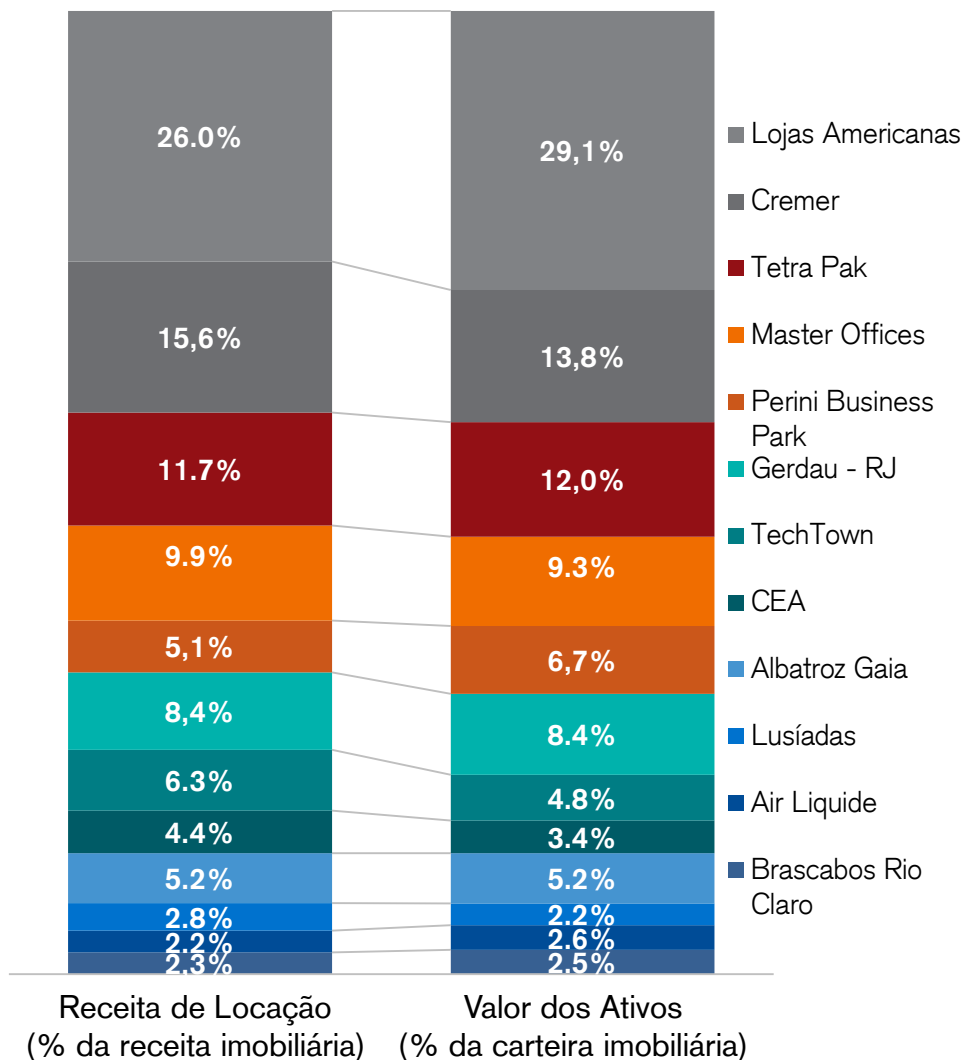
- 8%** Campo Grande

Minas Gerais

- 26%** Uberlândia



Composição da carteira



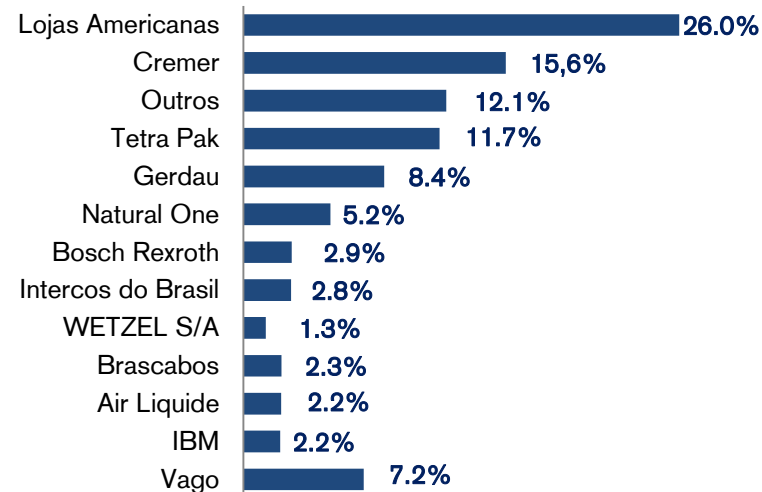
¹ Considera-se, para cálculo do percentual de receita imobiliária, o potencial de receita, considerando os imóveis vagos.
 Fonte: CSHG (28 de setembro de 2018).

Investimentos e carteira imobiliária



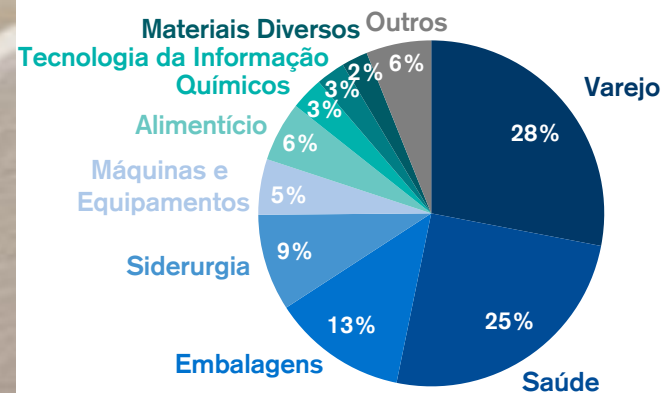
Locatários

(% da receita imobiliária)



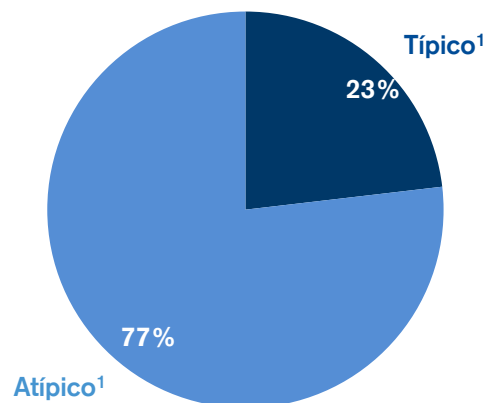
Setor de atuação - locatários

(% da receita imobiliária contratada)

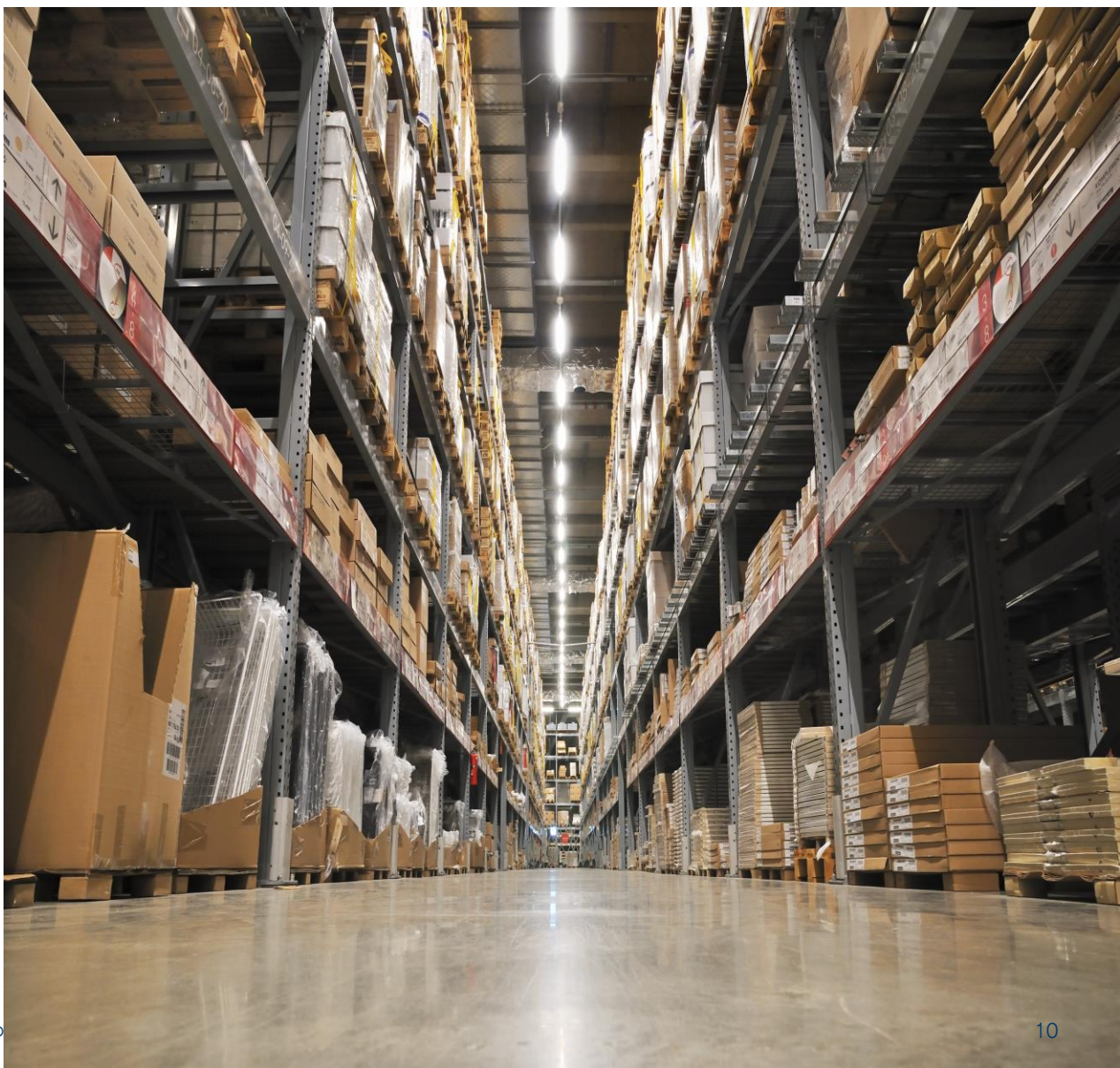
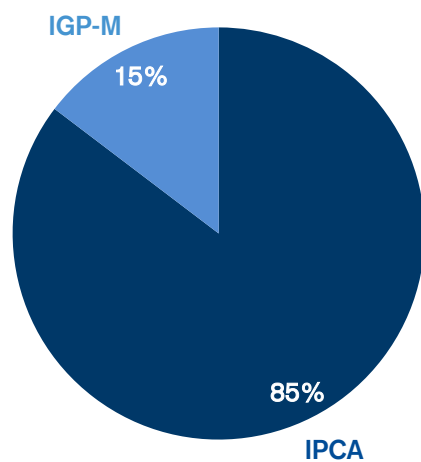


Radiografia dos contratos de locação

Tipologia dos contratos (% da receita contratada)



Índice de reajuste (% da receita contratada)

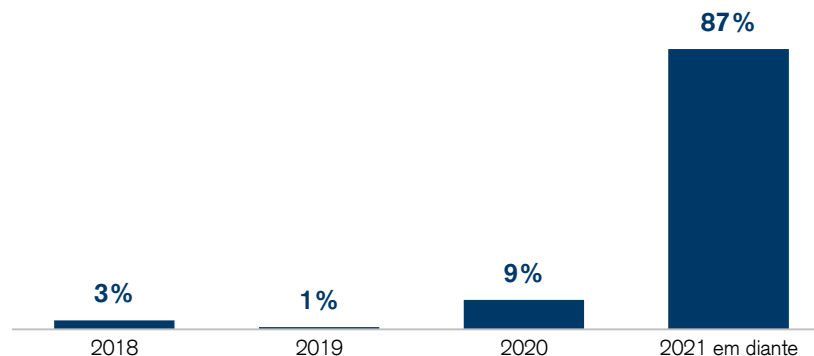


¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: CSHG (28 de setembro de 2018)

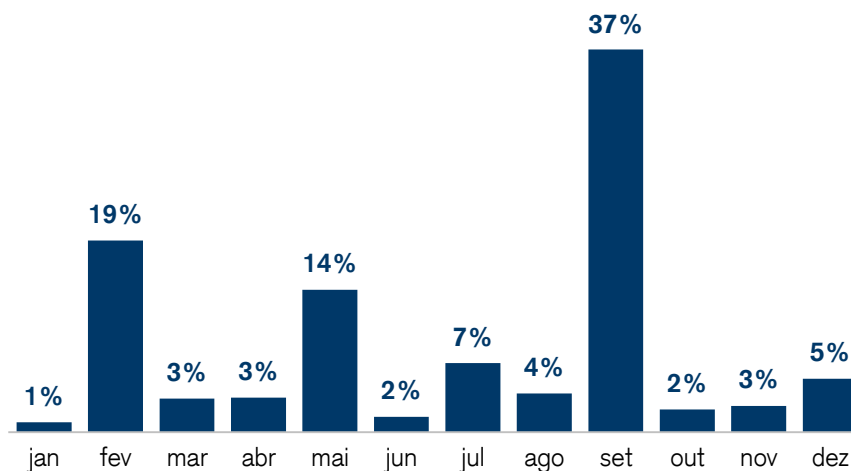
Radiografia dos contratos de locação



Vencimentos (% da receita contratada)



Mês de Reajuste dos contratos¹ (% da receita contratada)



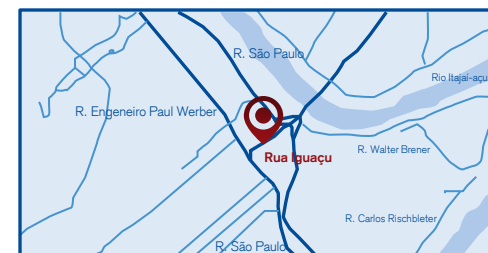
¹ Para os reajustes foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.
Fonte: CSHG (28 de setembro de 2018).

Ativos imobiliários



65.825
m² de ABL

100%
Locado



Cremer Blumenau
Aquisição em fevereiro de 2016

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC



15.751
m² de ABL*

98%
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

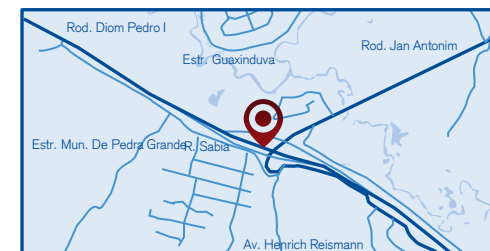


6.232
m² de ABL

100%
Locado

Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá

Aquisição em abril de 2012



Rodovia Dom Pedro I, Km 87
Atibaia - SP

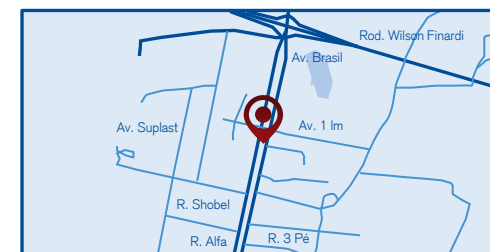


11.492
m² de ABL

100%
Locado

Brascabos Rio Claro

Aquisição em setembro de 2012



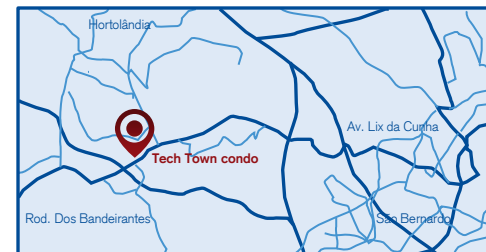
Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro - SP

Ativos imobiliários



7.885
m² de ABL

66,66%
Vago



Tech Town

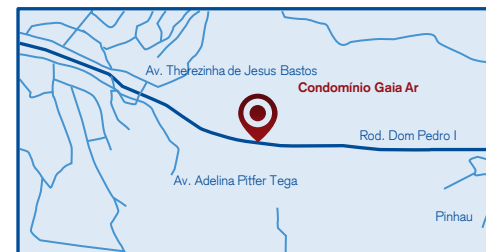
Aquisição em março de 2011

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP



20.154
m² de ABL

100%
Locado



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

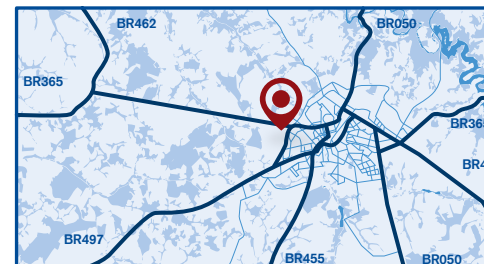


89.187
m² de ABL

100%
Locado

Lojas Americanas Uberlândia

Aquisição em setembro de 2018



BR-497, Km 1480
Uberlândia - MG

*Build to Suit*¹ Natural One – Albatroz – Resumo do negócio



Localização



Rod. Dom Pedro I, Km 90 – Jarinu – SP

Destaques

- **700 m** da Fábrica da Natural One
- Construção de **dois ambientes refrigerados**
- **Novas docas** para melhora no sistema de manobras
- Novo **sistema de combate ao incêndio**
- **Retrofit** das estruturas internas do galpão

Detalhes do contrato

Valor da locação contratada²: **R\$ 300 mil por mês**

Reajuste : **IPCA**

Contrato : **Atípico**

Multa de rescisão: **Função do Fluxo Remanescente**

No dia 31 de julho de 2018, o Fundo assinou um contrato atípico de locação (*Build to Suit*¹) com a Natural One, empresa do setor de alimentação e bebidas que tem apresentado um crescimento relevante nos últimos anos.

O prazo de locação é de 10 (dez) anos, contendo cláusulas comuns a esse tipo de negócio como descontos, regras de revisionais e multa por rescisão antecipada calculada em função do prazo residual da locação, dentre outras.

O contrato prevê também a reforma e personalização de 100% do galpão Albatroz. O projeto envolverá a construção de dois ambientes refrigerados para embarque e armazenamento, instalação de porta-pallets e sistemas de combate a incêndio, demolição de parte do mezanino, construção de área administrativa/escritório, sala de baterias, áreas de apoio ao caminhoneiro e reposicionamento das docas do galpão com instalação de *dock shelter's*.

¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: CSHG (28 de setembro de 2018). Imagens meramente ilustrativas

² Sem considerar os descontos concedidos pela Locadora.

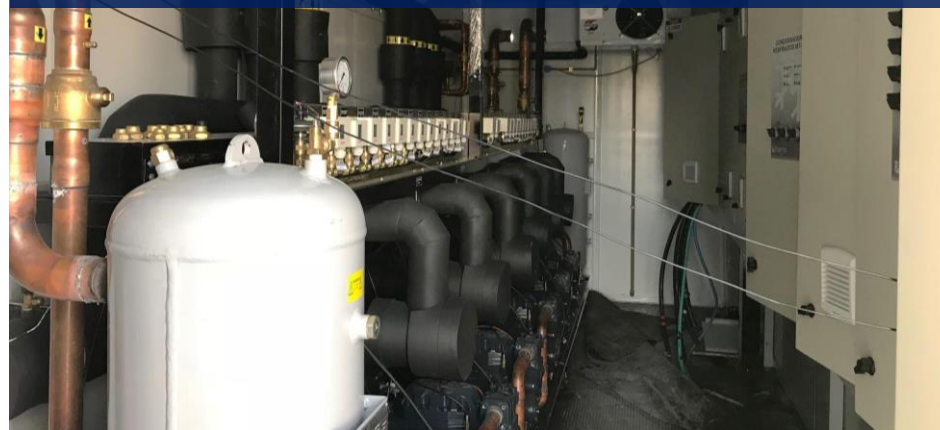
***Build to Suit*¹ – Ed. Albatroz – Imagens das obras em curso**

Imagens

Construção - Entrada de Energia / Geradores



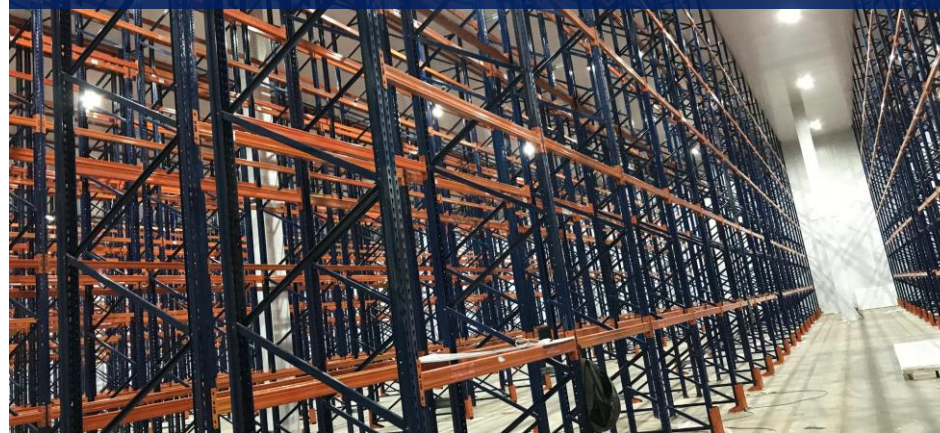
Equipamentos de Refrigeração da 1ª Câmara



Docas 45° e Equipamentos Externos



Finalização da 1ª Câmara Refrigerada – 3.700/pos



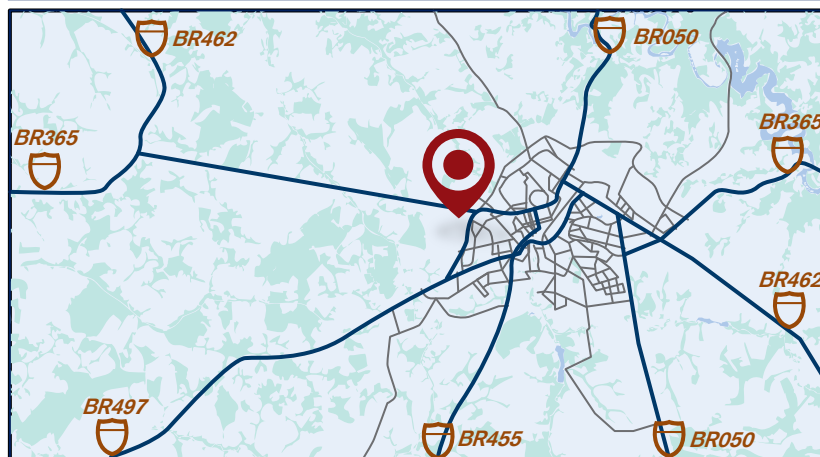
¹Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. Fonte: CSHG (28 de setembro de 2018)

Aquisição – Galpão Lojas Americanas Uberlândia – Setembro 2018

Lojas Americanas Uberlândia



Localização



BR-497, Km 1480 – Uberlândia – Minas Gerais

Destaques

- **ABL:** 89.187 m²
- **Terreno:** 204.537 m²
- **422 km** de Brasília
- **600 km** de São Paulo
- **613 km** de Belo Horizonte
- **Centro de Distribuição** da Lojas Americanas S.A.
- **Área de expansão urbana** de Uberlândia

Detalhes da operação

Valor da aquisição: **R\$ 178,85 milhões**

Aluguel total : **R\$ 1.440,2 mil por mês**

Cap Rate:
9,66%

Reajuste : **IPCA**

Contrato : **Atípico**

Multa de rescisão: **Função do Fluxo Remanescente**

No início de setembro de 2018, conforme Fato Revante (clique [aqui](#)), o Fundo iniciou a aquisição do imóvel localizado na Avenida CTR Empresarial, no Loteamento Fechado denominado CTR Centro Empresarial, localizado no Km 1,480, BR-497, Jardim Europa, Uberlândia/MG. Este é o Centro de Distribuição da Lojas Americanas S.A. na região e está locado por meio de um contrato atípico com vencimento no dia 30 de Setembro de 2028. O Fundo firmou contrato de aquisição deste imóvel no valor de R\$ 178,85 milhões com receita de aluguel mensal de R\$ 1.440.209,97. Ao final do processo de aquisição, este será o maior ativo imobiliário do Fundo, elevando a ABL total para 270 mil m² e diminuindo a vacância física para 4%.

Este imóvel foi construído em 2013 e é composto por galpão logístico, prédio administrativo, portaria, duas salas de motorista, prédio da subestação e geradores de energia, cabine de entrada, guarita e casa de bombas. O sistema construtivo utilizou estrutura pré-moldada em concreto armado, piso industrial, alvenarias externas e internas em blocos de concreto aparente, fechamento vertical externo e cobertura em telha metálica com revestimento termoacústico (*face-felt*).

A Lojas Americanas S.A. é uma das maiores e mais tradicionais redes de varejo do país. A empresa conta com mais de 1.320 lojas com presença em todo o território nacional e com 4 centros de distribuição, sendo o imóvel um desses centros e atendendo várias lojas do portfólio da Lojas Americanas.

Aquisição – Galpão Lojas Americanas Uberlândia – Setembro 2018

Imagens

Portaria



Galpão – Área Externa



Área administrativa



Docas



Webcast - 25 de setembro de 2018

No dia 25 de setembro de 2018, foi realizado o primeiro webcast do fundo CSHG Logística FII. Neste, a equipe de gestão procurou abordar os diversos aspectos que envolvem o Fundo, tais quais: recentes aquisições, cenário atual da carteira, mercado de logística, entre outros. Elencamos, abaixo, algumas das perguntas recebidas durante a conferência e que, em função do tempo previsto, não puderam ser respondidas durante a mesma.

A apresentação, bem como o áudio do webcast, estão disponíveis no nosso website ([clique aqui](#)), na seção “Apresentações”.

Qual o valor de caixa atual do fundo?

O Fundo possui, atualmente, aproximadamente R\$ 300 milhões investidos em ativos de liquidez, tais quais: fundos de renda fixa (R\$ 180,7 milhões), LCI (R\$ 6,0 milhões) e títulos públicos indexados à taxa Selic (R\$ 113,3 milhões). Ademais, na página 7 do relatório gerencial, é possível verificar um gráfico que informa o percentual de cada ativo detido pelo Fundo.

Por fim, esclarecemos que o valor em caixa atualmente na carteira do Fundo não está relacionado ao saldo de resultado a regime de caixa distribuível, que era de R\$ 2,03 milhões no fechamento de setembro de 2018.

Qual a maior dificuldade do HGLG11?

De modo geral, a maior dificuldade do CSHG Logística FII se deve à vacância futura nos imóveis Centro Empresarial Atibaia e Tech Town. Atualmente, os mesmos possuem 17,6% e 66,7% de vacância física, respectivamente. No entanto, conforme informado nos últimos relatórios gerenciais, recebemos notificação de rescisão de contrato de locação de inquilinos de ambos os imóveis, de modo que a vacância em ambos deve aumentar.

Reiteramos, no entanto, que a equipe de gestão já vem atuando de forma a ocupar tais imóveis o quanto antes. Vale ressaltar também que, em virtude das recentes aquisições e locações, as desocupações futuras nestes imóveis representarão, apenas, 5% da receita imobiliária potencial do Fundo.

A vacância é medida em m², R\$ ou como?

Na página 7 do relatório gerencial, apresentamos duas formas de cálculo de vacância, isto é, a vacância física e a vacância financeira. Para cálculo da primeira, basta dividir a área bruta locável ocupada (m²) pela área bruta locável total do Fundo (m²). Já a segunda representa o valor financeiro de tal vacância, ou seja, considera-se o valor de locação potencial dos imóveis vagos dividido pela receita imobiliária potencial do Fundo (locados + vagos). Desta forma, a vacância financeira representa qual o percentual da receita potencial total do Fundo está vaga.

No caso do fundo CSHG Logística FII, a vacância física no fechamento do mês de setembro era de 4,3% e a vacância financeira, 7,2%.

Tetra Pak é um imóvel de logística ou de fábrica ?

O imóvel Tetra Pak, recentemente adquirido pelo Fundo, é um imóvel logístico utilizado como centro de distribuição da empresa. A fábrica, por sua vez, está a menos de 500 metros do imóvel em questão, no entanto, não foi adquirida pelo Fundo.

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 NTN-B 24, 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.
- (15) **Área Refrigerada:** Área de armazenamento para produtos que necessitam de refrigeração.
- (16) **Área Seca:** Área de armazenamento para produtos que não necessitam de refrigeração.
- (17) **Anti-Câmara:** Área de transição entre a área seca e área refrigerada.
- (18) **Locadora:** Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., representando, na condição de instituição administradora, o Fundo.

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