

CSHG Logística FII

Fevereiro 2019



Cota valor de Mercado¹	Cota patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 152,50	R\$ 121,03	R\$ 1,2 bilhão	50.452	R\$ 0,75 por cota
ABL¹ Total	Dividend Yield¹	Retorno Mensal¹	Vacância Física¹	Vacância Financeira¹
270.428 m ²	5,9 %	5,4 %	4,0 %	7,4 %

Comentários do time de gestão

Prezados cotistas, este mês estamos lançando nosso novo modelo de relatório mensal, que será padronizado para todos os nossos fundos. Esta iniciativa faz parte de um trabalho constante de melhoria da nossa governança e transparência com nossos investidores, e é resultado da interação constante com nossos cotistas. Buscamos abordar de forma padronizada todos os pedidos que recebemos de melhoria de informação, respeitando os limites legais. Esperamos, com esta iniciativa, facilitar o entendimento e a análise dos nossos portfólios e, ainda, a comparação entre os fundos.

Neste mês de fevereiro informamos, via Fato Relevante, a assinatura pelo Fundo do compromisso de compra e venda da integralidade de um imóvel logístico localizado na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, com área de 18.276 m², atualmente locado para um operador logístico com atuação global. A transação está sujeita ao cumprimento das condições precedentes previstas no contrato de compra, entre elas a conclusão das diligências técnicas e jurídicas no imóvel. O valor total a ser pago pelo Imóvel é R\$47.500.000,00, corrigido pelo IPCA a partir de 21 de dezembro de 2018 até o pagamento. Após a conclusão do negócio, o Fundo fará jus ao recebimento do valor mensal do aluguel pago pelo inquilino, atualmente fixado em R\$ 463.284,00.

Entendemos que o valor de compra e condições negociadas foram agregadoras para o portfólio do Fundo, seguindo a estratégia de renovação e diminuição de risco que vem sendo adotada pela Administradora desde a 4ª emissão de cotas: preço ajustado ao risco do ativo, localização em uma praça bastante demandada e relevante, aonde o Fundo não tinha nenhuma exposição, bem como inquilino com um bom risco de crédito.

Ainda neste mês, o CSHG Logística FII atingiu a marca de 50 mil cotistas o que representa em torno de 20% de todos os investidores em fundos imobiliários listados na B3. Enquanto, sua liquidez foi de R\$ 64 milhões de reais mensais ou um volume diário de R\$ 3,2 milhões de reais.

No mês de janeiro de 2019, o CSHG Logística FII foi premiado como 2º melhor Fundos Imobiliários pelo Ranking InfoMoney Ibmec de Melhores Fundos de 2019 por ter entregue um retorno total de 19,6% em 12 meses e 95,1% em 36 meses, de acordo com as métricas do Ibmec/InfoMoney.

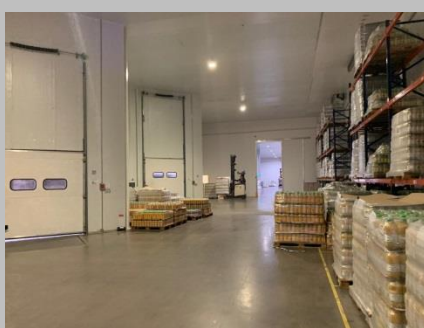
As obras no Ed. Albatroz, locado para Natural One que já opera no galpão, foram finalizadas. Vale lembrar que no dia 31 de julho de 2018, o Fundo assinou um contrato atípico de locação de prazo de 10 anos com contrapartida de readequar o galpão. A obra envolveu a construção de dois ambientes refrigerados 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.

Fotos do Ed. Albatroz:

Ambiente refrigerado



Docas da ante-câmara



Armazenamento seco



Vale ressaltar que diversas medidas continuam sendo tomadas para administrar as vacâncias existentes e programadas nos Ed.Onix e Ed.Safira (Centro Empresarial Atibaia), no Master Offices e também nos dois módulos vagos no Tech Town, a equipe atua ativamente na originação de novas demandas para estes espaços e cotação com potenciais ocupantes. No âmbito de manutenção e redequação dos imóveis, nossa equipe de engenharia iniciou novas medidas de manutenção mantendo a qualidade dos imóveis adequada para os inquilinos e competitiva no mercado.

Vale ressaltar, ainda, que a equipe de gestão tem aproveitado oportunidades de compra e venda de ativos mobiliários para realização de lucro distribuível e investimento do caixa gerado em novas ofertas de fundos imobiliários, com potencial de renda e ganho de capital.

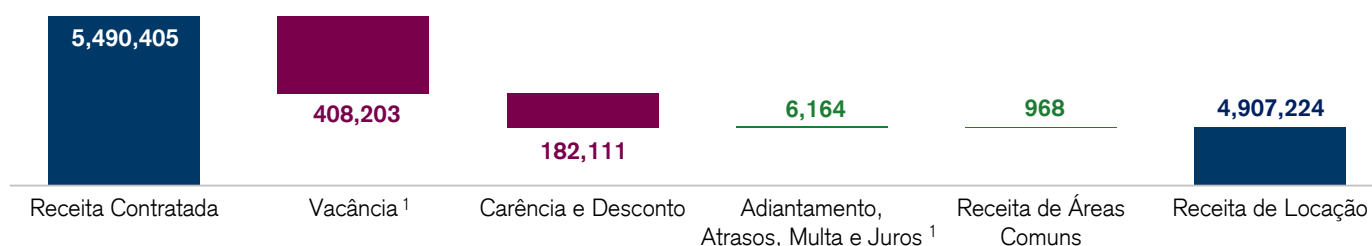
O mercado imobiliário de galpões logístico-industriais começa a dar sinais de retomada. Embora os níveis de aluguel ainda estejam pressionados, as novas entregas reduziram e a absorção líquida se mantém positiva. Várias empresas intensificaram a procura por propriedades e iniciaram negociações de contratos de *BTS (Built to Suit)*. De acordo com dados das principais consultorias imobiliárias, a vacância física no quarto trimestre de 2018 é de, aproximadamente, 23%.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Fevereiro de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	4.907.224	10.584.399	45.616.220
Rendimentos Mobiliário ¹	1.027.648	1.999.484	13.322.381
Ganhos de Capital Bruto ¹	404.482	405.424	23.439.341
IR sobre Ganho de Capital	(74.522)	(392.808)	(4.935.373)
Total de Receitas	6.264.831	12.596.498	77.442.569
Despesas Imobiliárias ¹	(116.983)	(185.477)	(1.533.427)
Despesas Operacionais ¹	(643.897)	(1.258.429)	(6.704.826)
Total de Despesas	(760.880)	(1.443.906)	(8.238.254)
Resultado¹	5.503.950	11.152.592	69.204.316
Rendimento anunciado	5.911.005	11.822.010	69.871.447

Fontes: CSHG

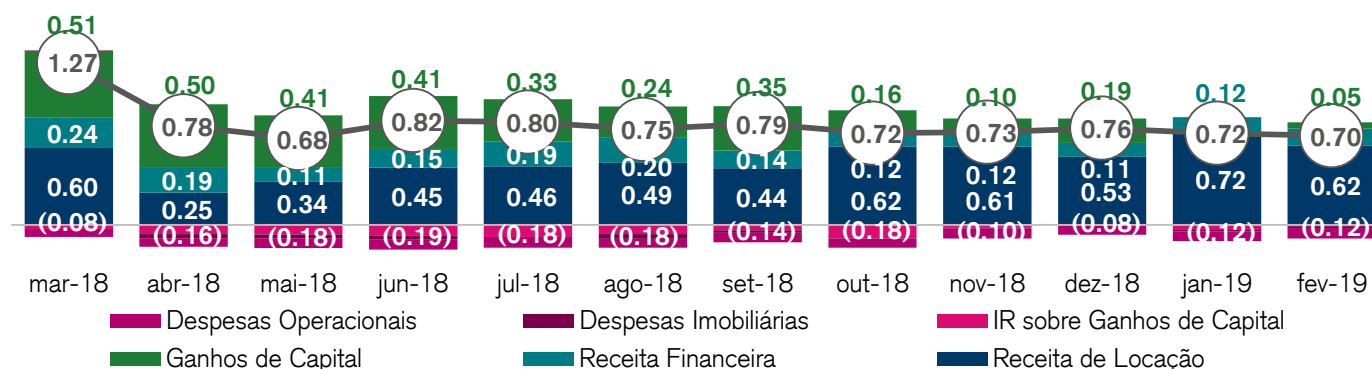
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

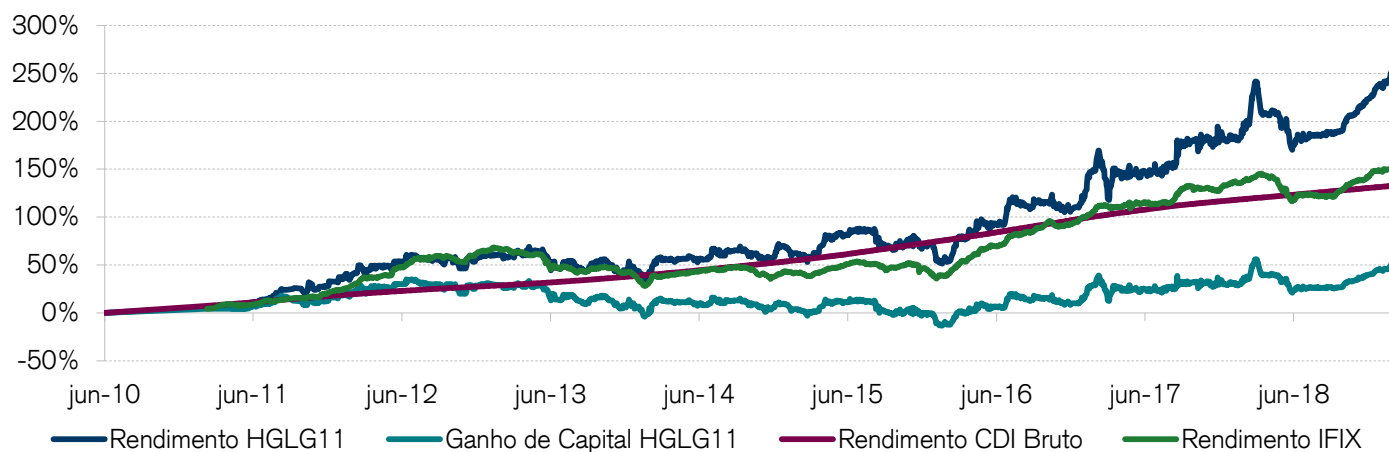
mar-18 ²	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19
Rendimento distribuído											
0,87	0,87	0,87	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Saldo de resultado acumulado¹											
0,94	0,38	0,29	0,09	0,16	0,22	0,21	0,26	0,23	0,20	0,21	0,18



Fontes: CSHG. ² Nesse mês foi utilizada a quantidade de cotas ajustada para efeito comparativo com a série.

Rentabilidade

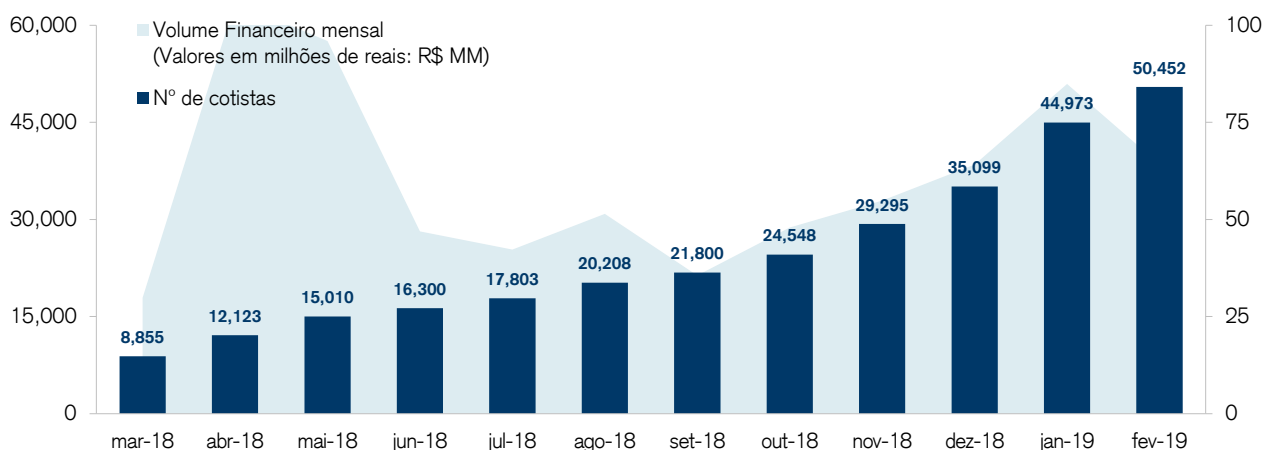
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	5,4 %	10,1 %	18,6%	256,4%
IFIX	1,0 %	3,5 %	5,3%	*
CDI Bruto	0,5 %	1,1 %	6,4%	133,0%



Fontes: Quantum Axis. * Não havia começado o índice quando o Fundo foi constituído.

Liquidez

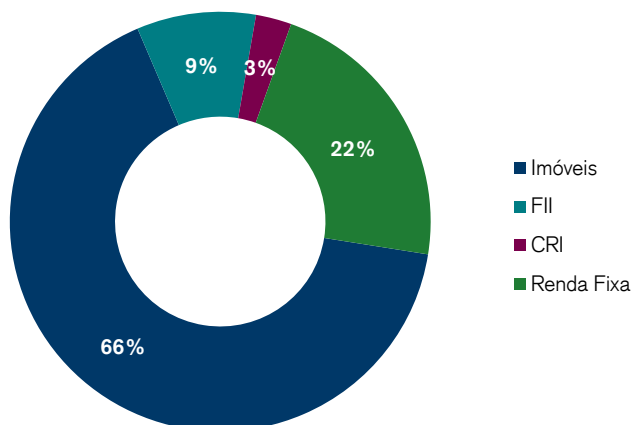
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	64,0	149,1	723,7
Giro	5,5%	13,0%	67,6%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

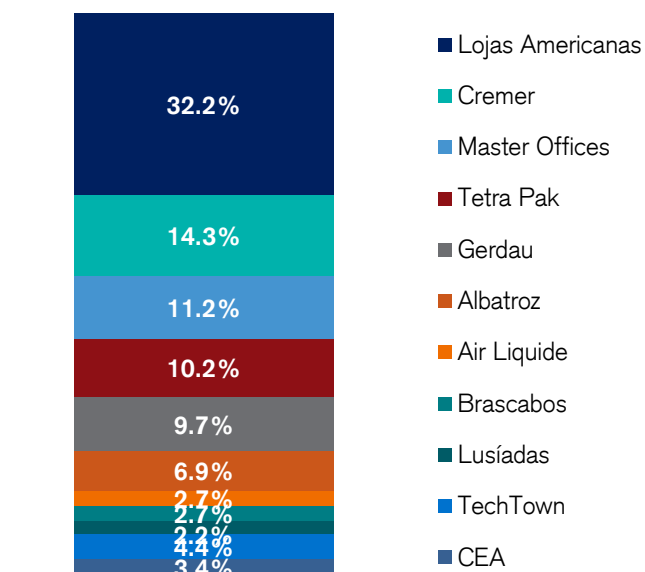
Carteira

Classe de ativos (% do Investimentos)



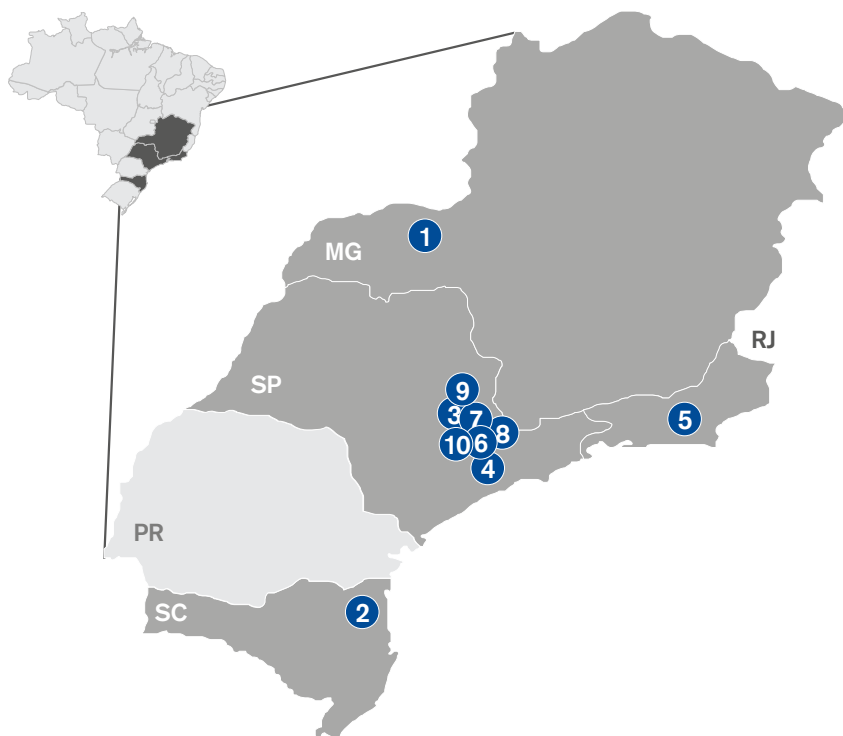
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica

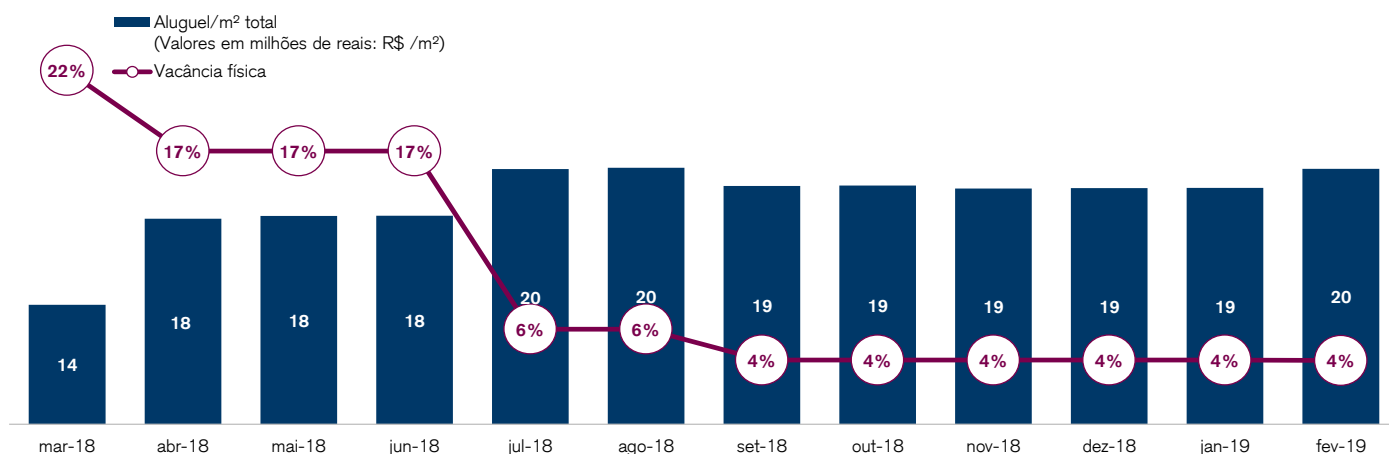


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Uberlândia	32,2 %
2	Blumenau	14,3 %
3	Monte Mor	10,2 %
4	Santo Amaro	11,2 %
5	Campo Grande	9,7 %
6	Atibaia	5,6 %
7	Hortolândia	4,4 %
8	Jarinu	6,9 %
9	Rio Claro	2,7 %
10	Campinas	2,7 %

Fontes: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

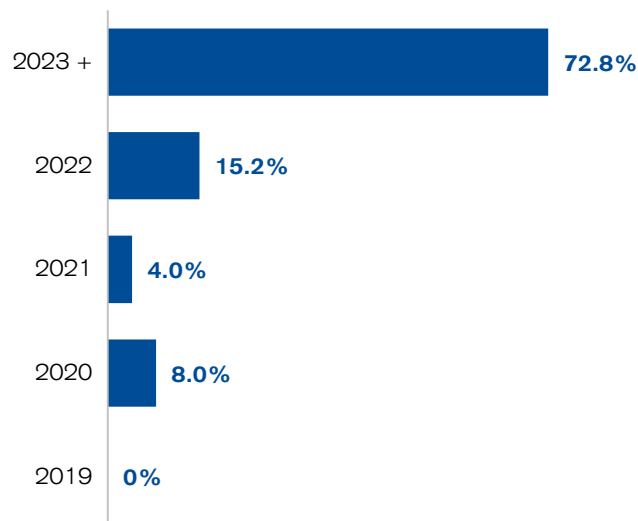
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

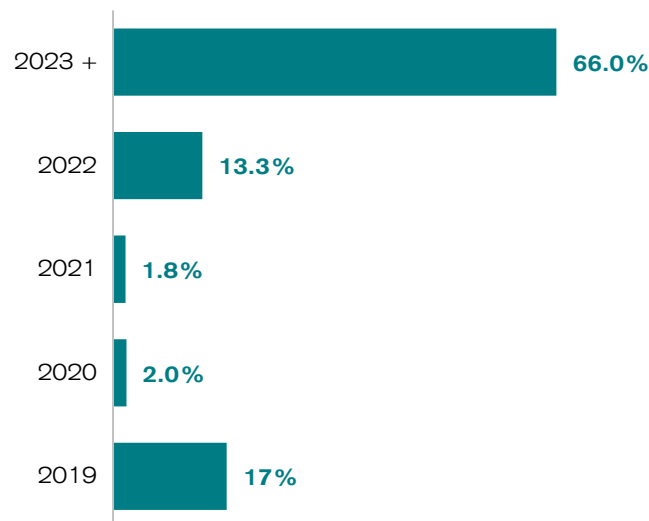
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Imóveis



Cremer Blumenau

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC

ABL: _____ 65.825 m²

Locado: _____ 100%



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro - SP

ABL: _____ 14.359 m²

Locado: _____ 77%



Lojas Americanas Uberlândia

BR-497, Km 1480
Uberlândia - MG

ABL: _____ 89.187 m²

Locado: _____ 100%



Ed. Onix e Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia

Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP

ABL: _____ 11.869 m²

Locado: _____ 82,4%



Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá

Rodovia Dom Pedro I, Km 87
Atibaia - SP

ABL: _____ 6.232 m²

Locado: _____ 100%



Brascabos Rio Claro

Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro - SP

ABL: _____ 11.492 m²

Locado: _____ 100%



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP

ABL: _____ 7.885 m²

Locado: _____ 33,33%

Imóveis



Ed. Albatroz – Gaia Ar

Rod. Dom Pedro I, Km 90
Jarinu - SP

ABL: _____ 20.154 m²

Locado: _____ 100%



Air Liquide Campinas

Rua Ronald Cladstone Negri, 557
Campinas - SP

ABL: _____ 1.723 m²

Locado: _____ 100%



Tetra Pak Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701
Monte Mor - SP

ABL: _____ 24.696 m²

Locado: _____ 100%



Gerdau Rio de Janeiro

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande -RJ

ABL: _____ 16.532 m²

Locado: _____ 100%

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..

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 846.034.922,50

Início das atividades

Maio de 2010

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração

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

Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A..

Ofertas concluídas

4 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - logística

Código de negociação

HGLG11



¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	---

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos.

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/contato

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.