

CSHG Logística FII

Abril 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 157,50	R\$ 120,79	R\$ 1,2 bilhão	63.553	R\$ 0,75 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
270.428 m ²	5,7 %	-2,0 %	4,9 %	8,4 %

Comentários do time de gestão

Neste mês de abril, o time de gestão trabalhou para a superação das condições precedentes previstas no contrato de compra e venda do imóvel localizado em Guarulhos – SP, cuja assinatura foi informada no Fato Relevante publicado no dia 1 de março de 2019 ([link](#)). A última das condições precedentes foi superada na sexta feira, dia 3 de maio de 2019, conforme também informado via Fato Relevante publicado no próprio dia 3 de maio de 2019 ([link](#)). No momento, a Administradora e os vendedores do galpão estão trabalhando para concluir a transferência do ativo, o que deve ocorrer nas próximas semanas, ainda no mês de maio.

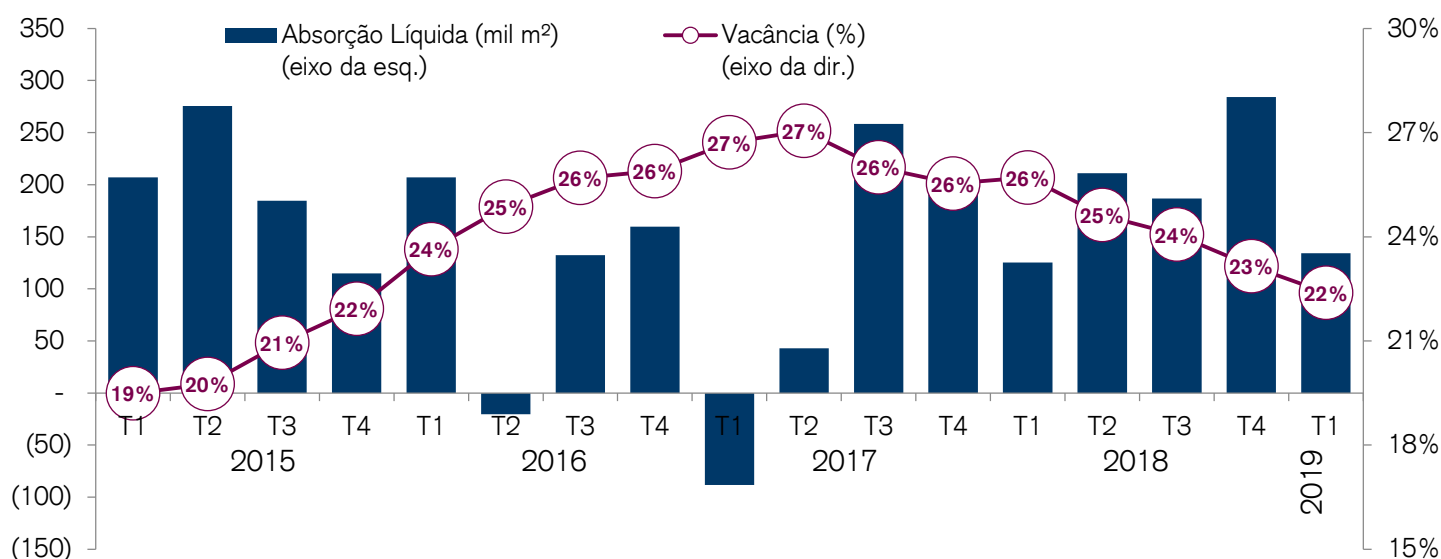
Em abril o resultado do Fundo teve um impacto significativamente alto em rendimentos mobiliários. Esse resultado deve-se à interpretação da Administradora sobre o Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 01/2019, o qual indicou que as LFTs devem ser consideradas como equivalente de caixa. Dessa forma, o que antes era reconhecido como ganho de capital na venda de LFTs, agora deverá ser reconhecido mensalmente como rendimento mobiliário. Sobre os ganhos de capital no mês de abril, o Fundo realizou a venda de um CRI, que gerou um lucro de aproximadamente 0,05 reais por cota devido a boa oportunidade de venda, alinhada com a estratégia de liquidez necessária para suportar os pagamentos decorrentes dos ativos atualmente em diligência para aquisição.

No âmbito da manutenção e readequação dos imóveis, nossa equipe de engenharia está tomando medidas de manutenção e reposicionamento dos ativos do Fundo, dando especial enfoque ao Centro Empresarial Atibaia, onde estão sendo corrigidas imperfeições de natureza civil na vedação e acabamento nas paredes do galpão.

Em continuidade à carta de rescisão recebida da locatária Bosh, informamos que em abril foi desocupada parte da área locada pela Bosh no Centro Empresarial Atibaia (“CEA”), correspondente a 2.486 m², enquanto os restantes 5.453 m² permanecem ocupados. Essa desocupação eleva a vacância física do Fundo para 4,9% e do CEA para 38%. O módulo que foi entregue está em bom estado de conservação, com estrutura elétrica em ótima condição, pintura e piso refeitos. No momento, o time comercial da gestora está trabalhando para comercializar a vacância atual e programada no CEA, sendo que no mês de abril o time recebeu demandas que totalizaram aproximadamente 11.500 m² na região de Atibaia, sendo que já realizou visitas com interessados em alugar o ativo.

Em uma análise focada nas regiões do portfólio do CSHG Logística FII, a taxa de vacância fechou o primeiro trimestre de 2019 em 22,4% frente a 4,9% do Fundo. Apesar de uma constante absorção líquida positiva no mercado, a quantidade de novas áreas entregues permanecem segurando a vacância ainda em patamares elevados.

Gráfico de vacância e absorção líquida na região do portfólio



Fontes: Buildings (CRETool).

Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”)

No dia 22 de abril de 2019, a Administradora publicou tanto a Convocação de Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) ([link](#)) quanto a Proposta do Administrador ([link](#)), nas quais a Administradora propõe a realização da 5ª Emissão de Cotas do fundo CSHG Logística FII. Tal convocação foi feita em razão da convicção da administradora na aquisição de bons ativos para o fundo, unindo a liquidez já disponível na carteira do Fundo com os valores levantados por meio da 5ª Emissão.

A Administradora conta hoje com um time focado exclusivamente na prospecção de novos negócios. Este time atua desde a originação do negócio, análise financeira e de mercado, negociações com vendedores e demais partes envolvidas até a efetiva aquisição de cada imóvel. Consequência dessa atuação, no último ano o time estudou pelo menos 50 oportunidades de negociação de ativos logísticos e industriais para o CSHG Logística, superando 2 milhões de metros quadrados em área locável e o patamar de R\$ 5 bilhões de reais em valor projetado. Uma vez originadas as oportunidades de negócio, o time analisa a qualidade dos ativos, inquilinos e contratos, decidindo os limites de preço e em quais negociações prosseguir, dedicando tempo e esforço.

Hoje o Fundo possui aproximadamente R\$ 550 milhões em negociações de compra onde já foi assinado um contrato de exclusividade ou opção de compra, além da aquisição já anunciada em Guarulhos ([link](#)). O *cap rate* dos ativos que se encontram neste estágio de negociação varia no espectro de 10% a 12,3% e totaliza uma ABL total aproximada de 240 mil m².

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. 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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Abril 2019 (Data-base: 30/04/2019)

No quadro abaixo, resumimos os valores envolvidos, *cap rates* e metragens das negociações de ativos imobiliários que estão em curso no momento, de acordo com seu estágio de maturação. A tabela acompanha a ordem natural de uma negociação imobiliária, sendo que os números definidos como (i) “*Em negociação preliminar*” indicam o total de negócios estão em fase inicial; (ii) “*Em negociação avançada*” indicam o total de negócios cuja negociação com o vendedor evoluiu para discussão do preço final e condições de compra; (iii) “*Em diligência / período de exclusividade*” indicam o total de negócios em que já há consenso comercial, nos quais foi assinado um contrato de exclusividade ou opção de compra e (iv) “*Contrato de compra assinado*” indicam o total de ativos que já estão em processo público de aquisição:

	Em negociação preliminar	Em negociação avançada	Em diligência / período de exclusividade	Contrato de compra assinado
Volume financeiro	R\$ 1,5 bilhão	R\$ 1,15 bilhão	R\$ 560 milhões	R\$ 47,5 milhões
Cap Rates	9.5% a 13%	9% a 12%	10% a 12,3%	11,7%
ABL	630 mil m ²	430 mil m ²	240 mil m ²	18 mil m ²

Os valores indicados correspondem aos totais de todos os potenciais negócios em cada fase de aquisição, e não constituem promessa de performance da Administradora em relação à conclusão de cada uma das negociações.

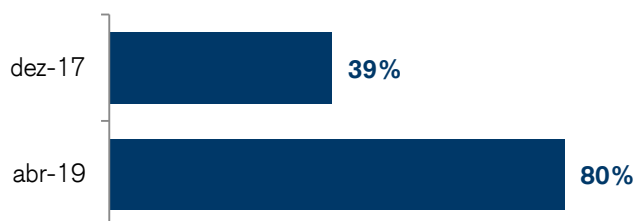
Fonte: CSHG

Durante a AGE, os cotistas presentes terão a oportunidade de ouvir as principais motivações e estratégias da Administradora para o Fundo e possível nova oferta pública de cotas, bem como poderão conversar e tirar dúvidas presencialmente com o gestor e equipe. Para atender a todos os investidores de forma equitativa, o time de gestão informará mais detalhes da emissão, se aprovada, no prospecto da emissão, principalmente na seção de estudo de viabilidade.

Desde antes da 4ª Emissão, o Fundo realizou diversas aquisições e movimentações do portfólio que transformaram o perfil da carteira de imóveis, entregando uma renda mais resiliente e previsível, por meio de contratos atípicos com ciclos longos de vencimento. Em dezembro de 2017, a receita contratada advinda somente de 39% de contratos atípicos e 59% de contratos com vencimentos de 4 anos ou mais. No fechamento desse mês de abril de 2019, o Fundo possuía 80% de contratos atípicos e 74% de contratos com vencimentos de 4 anos ou mais.

Contratos atípicos

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Contratos com vencimento de 4 anos ou mais

(% da Receita Contratada)



Fonte: CSHG

Últimas aquisições

Air Liquide

(dez-17)

Valor: R\$ 15,6 milhões

Aluguel mensal: R\$ 129,5 mil

Cap Rate: 9,94%

ABL: 1.723 m²

Tetra Pak e Gerdau

(mar-18)

Valor: R\$ 128,2 milhões

Aluguel mensal: R\$ 1.120 mil

Cap Rate: 10,48%

ABL: 41.228 m²

Lojas Americanas

(set-18)

Valor: R\$ 178,9 milhões

Aluguel mensal: R\$ 1.500 mil

Cap Rate: 10,02%

ABL: 89.187 m²

Garulhos

(mar-19)

Valor: R\$ 47,5 milhões

Aluguel mensal: R\$ 463,3 mil

Cap Rate: 11,70%

ABL: 18.276 m²

Fonte: CSHG, valores com data-base do dia em que cada uma das aquisições foram concluídas (exceto para o ativo “Garulhos”, atualmente em aquisição).

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2019	Março de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	4.874.888	4.766.228	20.225.514	51.470.203
Rendimentos Mobiliário ¹	3.498.233	1.275.437	6.774.931	15.495.252
Ganhos de Capital Bruto ¹	480.763	6.708	522.901	17.878.261
IR sobre Ganho de Capital	(36.258)	(7.805)	(68.656)	(3.928.317)
Total de Receitas	8.817.625	6.040.567	27.454.690	(80.915.717)
Despesas Imobiliárias ¹	(63.728)	(248.438)	(497.642)	(1.627.405)
Despesas Operacionais ¹	(780.199)	(581.611)	(2.620.239)	(7.336.681)
Total de Despesas	(843.926)	(830.048)	(3.117.881)	(8.964.086)
Resultado¹	7.973.699	5.210.519	24.336.810	(71.951.312)
Rendimento anunciado	5.911.005	5.911.005	23.644.020	71.877.821

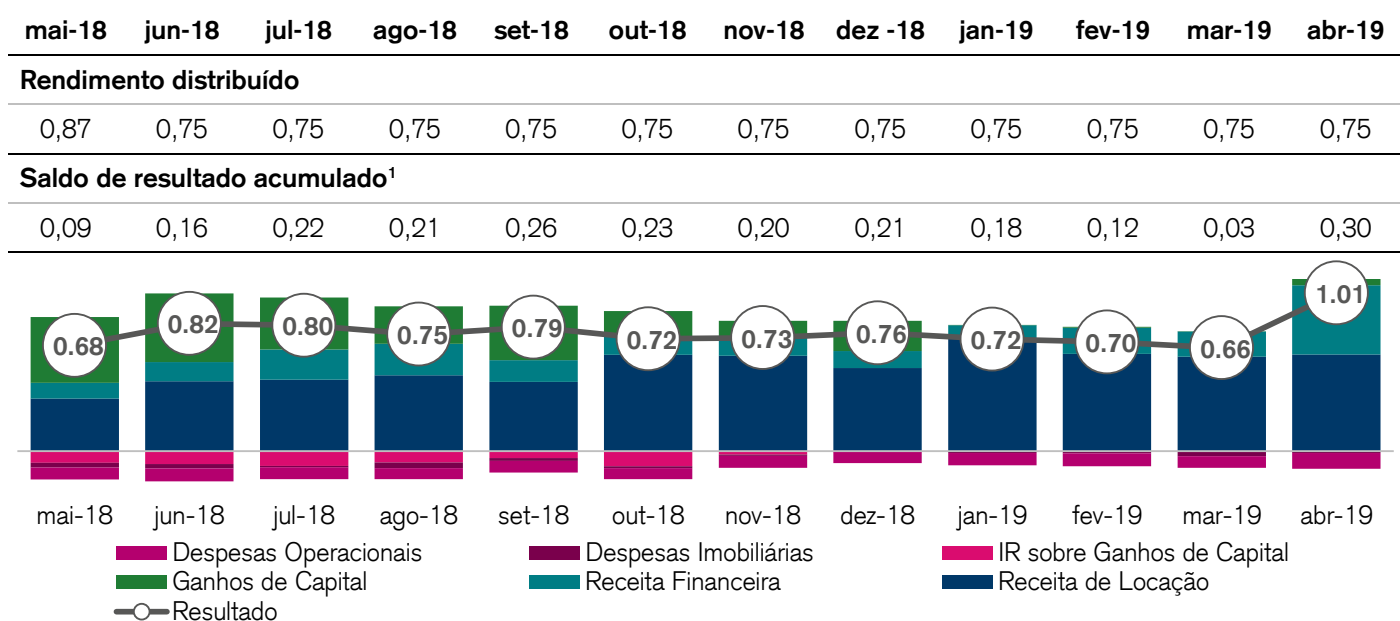
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

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

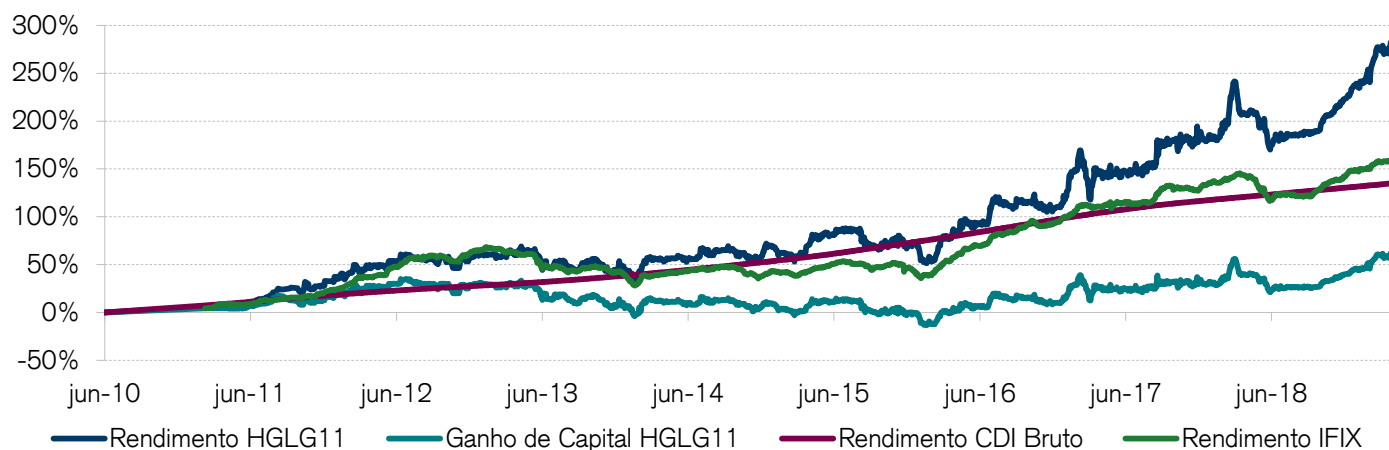


Fontes: CSHG.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. 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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Abril 2019 (Data-base: 30/04/2019)

Rentabilidade

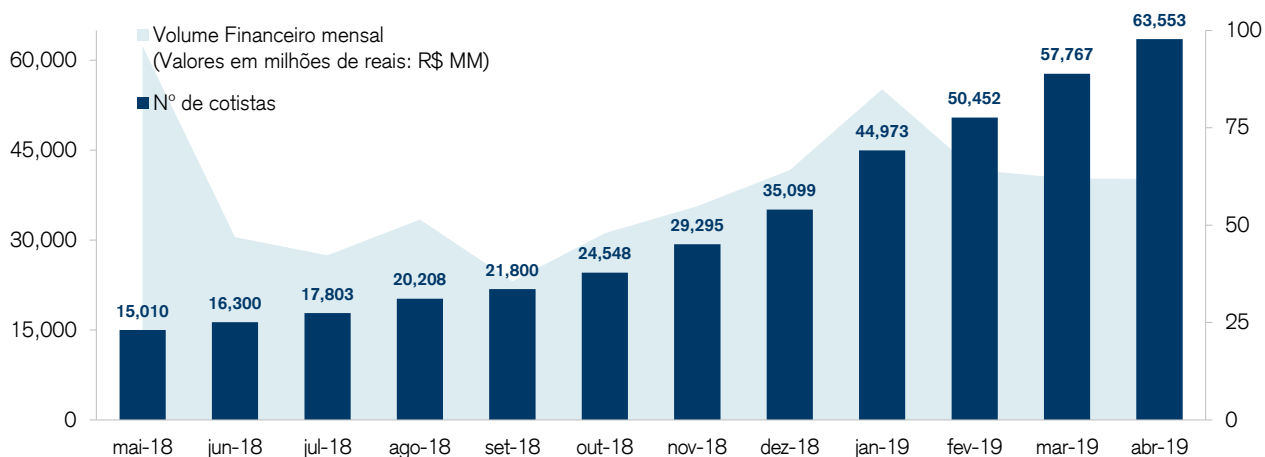
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11 ¹	-2,0 %	14,8 %	19,6%	271,7%
IFIX	1,0 %	6,7 %	7,3%	*
CDI Bruto	0,5 %	2,1 %	6,3%	135,3%



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)	61,8	272,9	711,8
Giro	5,0%	23,0%	65,4%
Presença em pregões	100%	100%	100%

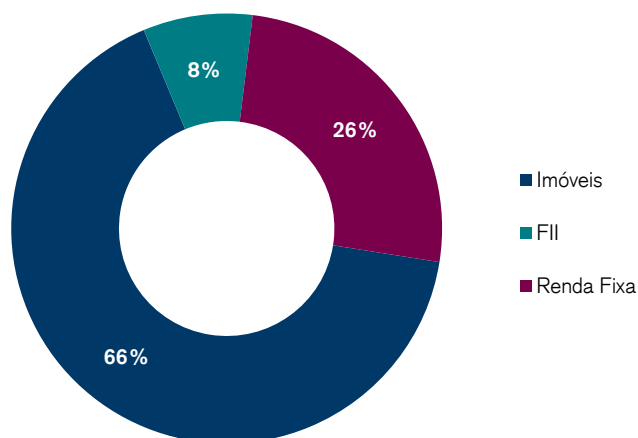


Fontes: Quantum Axis e CSHG

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. 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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Abril 2019 (Data-base: 30/04/2019)

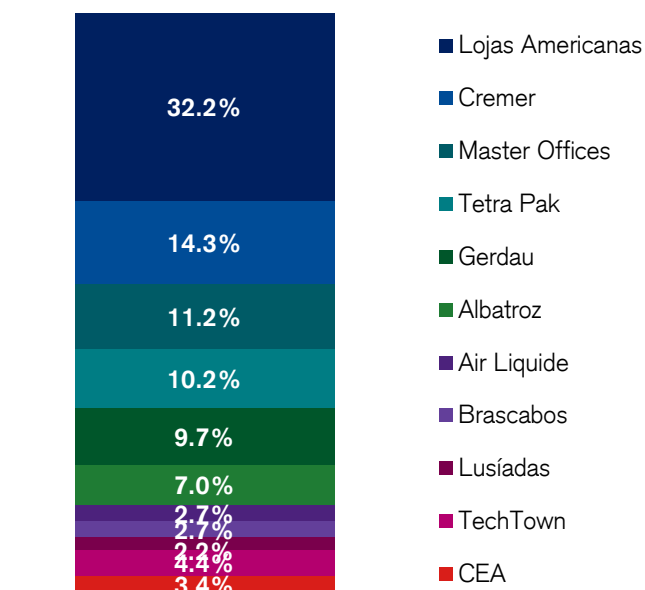
Carteira

Classe de ativos (% do Investimentos)



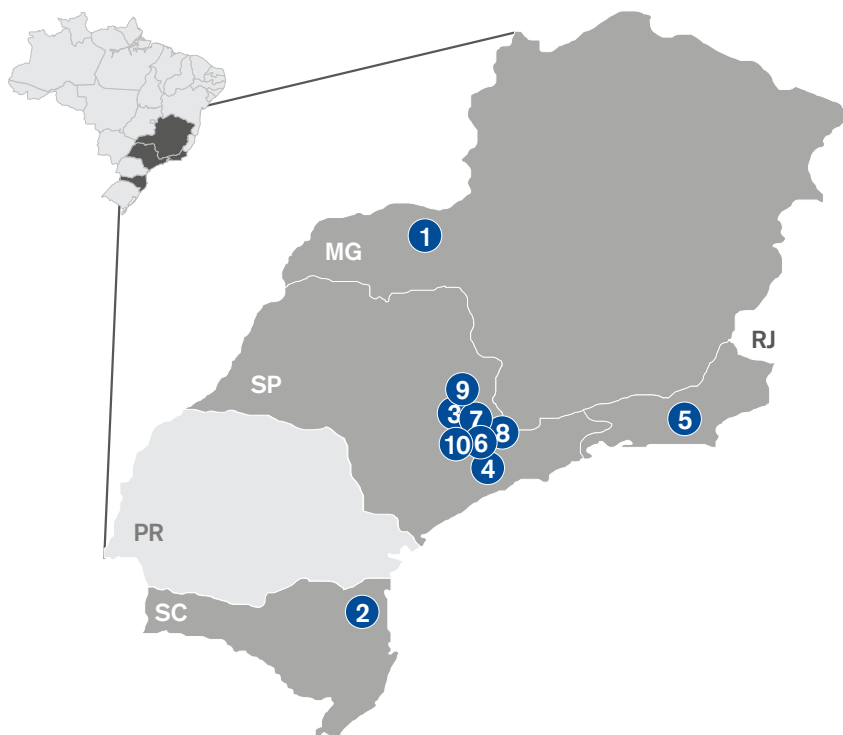
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% do Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica

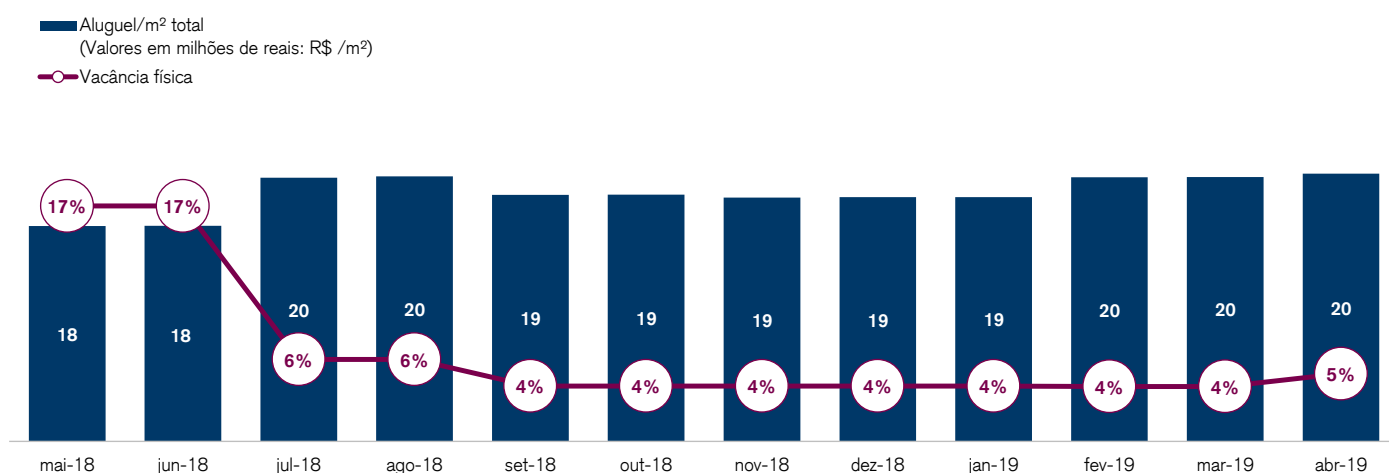


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Uberlândia	32,2 %
2	Blumenau	14,3 %
3	Monte Mor	10,2 %
4	Santo Amaro	11,2 %
5	Campo Grande	9,7 %
6	Atibaia	5,6 %
7	Hortolândia	4,4 %
8	Jarinu	7,0 %
9	Rio Claro	2,7 %
10	Campinas	2,7 %

Fontes: CSHG

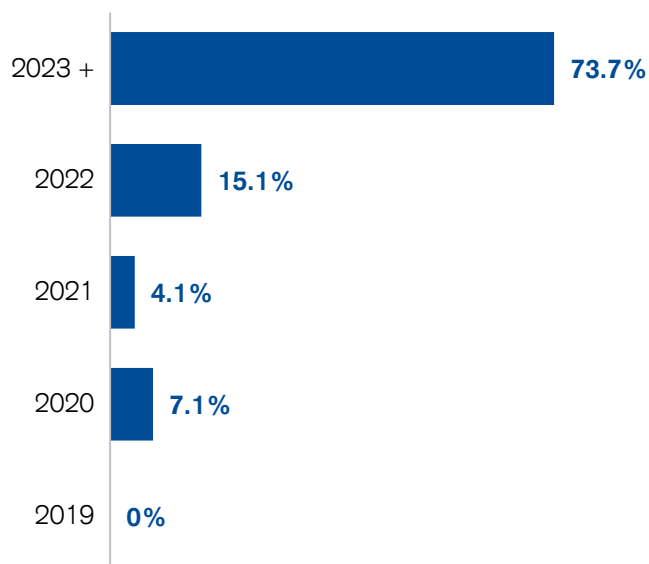
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



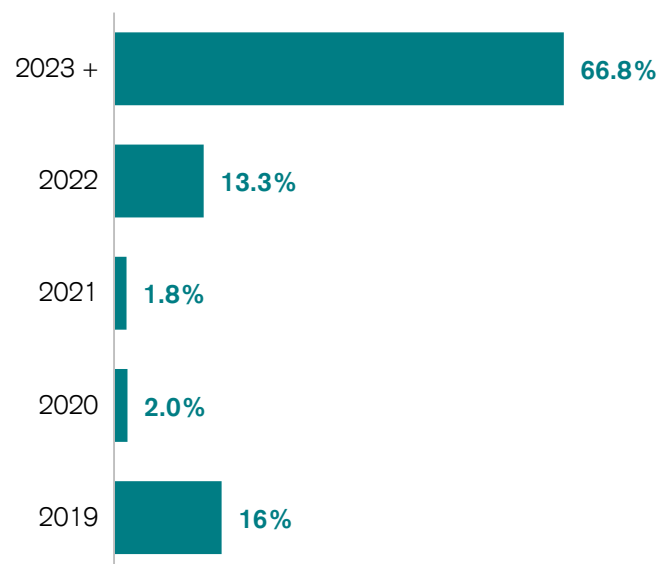
Fontes: CSHG

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

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. 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 e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Abril 2019 (Data-base: 30/04/2019)

Imóveis



Cremer Blumenau

Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC

ABL: _____ 65.825 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro - SP

ABL: _____ 14.359 m²

Locado: _____ 77%

Nº de locatários: _____ 7



Lojas Americanas Uberlândia

BR-497, Km 1480
Uberlândia - MG

ABL: _____ 89.187 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Ed. Onix e Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia

Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP

ABL: _____ 11.869 m²

Locado: _____ 62,3%

Nº de locatários: _____ 9



Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá

Rodovia Dom Pedro I, Km 87
Atibaia - SP

ABL: _____ 6.232 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Brascabos Rio Claro

Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro - SP

ABL: _____ 11.492 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP

ABL: _____ 7.885 m²

Locado: _____ 33,33%

Nº de locatários: _____ 1

Imóveis



Ed. Albatroz – Gaia Ar

Rod. Dom Pedro I, Km 90
Jarinu - SP

ABL: _____ 20.154 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Air Liquide Campinas

Rua Ronald Cladstone Negri, 557
Campinas - SP

ABL: _____ 1.723 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Tetra Pak Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701
Monte Mor - SP

ABL: _____ 24.696 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1



Gerdau Rio de Janeiro

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande -RJ

ABL: _____ 16.532 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

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\$ 931.661.226,84

Quantidade de cotas: 7.881.340 cotas

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 Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
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.