

CSHG Logística FII

Maio 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 154,80	R\$ 121,23	R\$ 1,2 bilhão	68.146	R\$ 0,75 por cota
ABL ¹ Total	<i>Dividend Yield¹</i>	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
288 mil m ²	5,8 %	-1,2 %	6,5 %	9,7 %

Comentários do time de gestão

No mês de maio, conforme informado no Fato Relevante publicado no dia 14 de maio de 2019 ([link](#)), o time de gestão concluiu a compra imóvel denominado FedEx Guarulhos, localizado na Rua Antônio Utrilla, 1062 – Cumbica Guarulhos / SP. A aquisição foi negociada com o vendedor pelo valor original de R\$ 47.500.000,00, corrigido *pro rate die* pelo IPCA, a partir de 21 de dezembro de 2018. Foi concedido um desconto no valor de R\$ 2.456.918,50, em razão de investimentos no Imóvel que passaram a ser responsabilidade do Fundo e poderão ser feitos em momento oportuno. Dessa forma, o preço de aquisição final corresponde ao valor total de R\$ 45.922.454,60, já considerado o desconto e também a atualização pelo IPCA. Ainda, no mês maio o aluguel foi reajustado pelo IPCA, devido ao aniversário do contrato de locação vigente com o inquilino, elevando o valor de aluguel para R\$ 486.498,26. Acreditamos que a aquisição deste imóvel foi uma importante movimentação para diversificar a carteira do Fundo, dado que a região de Guarulhos, além de ser uma praça logística muito relevante e consolidada, ainda não fazia parte do portfólio. Além disso, e mais importante, está mais alinhada com a nossa visão de portfólio atual. Ao Longo do ano passado, devido ao cenário econômico incerto e como nosso portfólio estava posicionado, estávamos mais focados em dar mais estabilidade para o portfólio através dos contratos longos e atípicos. Dado a mudança de cenário e nosso sucesso em ter feito esta mudança na carteira, hoje estamos olhando mais para imóveis bem localizados com capacidade de melhora de preço de locação no médio prazo e de maior resiliência em momentos ruins de mercado. Em continuidade à carta de rescisão recebida da locatária Bosh, informamos que em maio foi desocupada toda a área locada pela Bosh no Centro Empresarial Atibaia ("CEA"). Essa desocupação elevou a vacância física do Fundo para 6,5% e do CEA para 82%, tornando-o o principal foco do time comercial da gestora na prospecção de novas demandas para tal espaço. Após longa negociação com o locatário, o módulo foi entregue em ótimo estado, com restauração de toda estrutura elétrica, pintura e piso.

Fedex



Detalhes do Investimento

Valor da Aquisição: **R\$ 45.922.454,60**

Aluguel Mensal Atual: **R\$ 486.498,26**

Cap Rate
12,7%

100% Locado

Reajuste: **IPCA**

Contrato: **Típico**

Locatária: **FedEx Brasil**

Vencimento do contrato: **2023**

Características gerais do Galpão

Itens	Características
Pé direito	10 m.
Estrutura	Concreto armado / Metálica.
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular.
Condição Geral	Ótima.
Idade	6 anos.



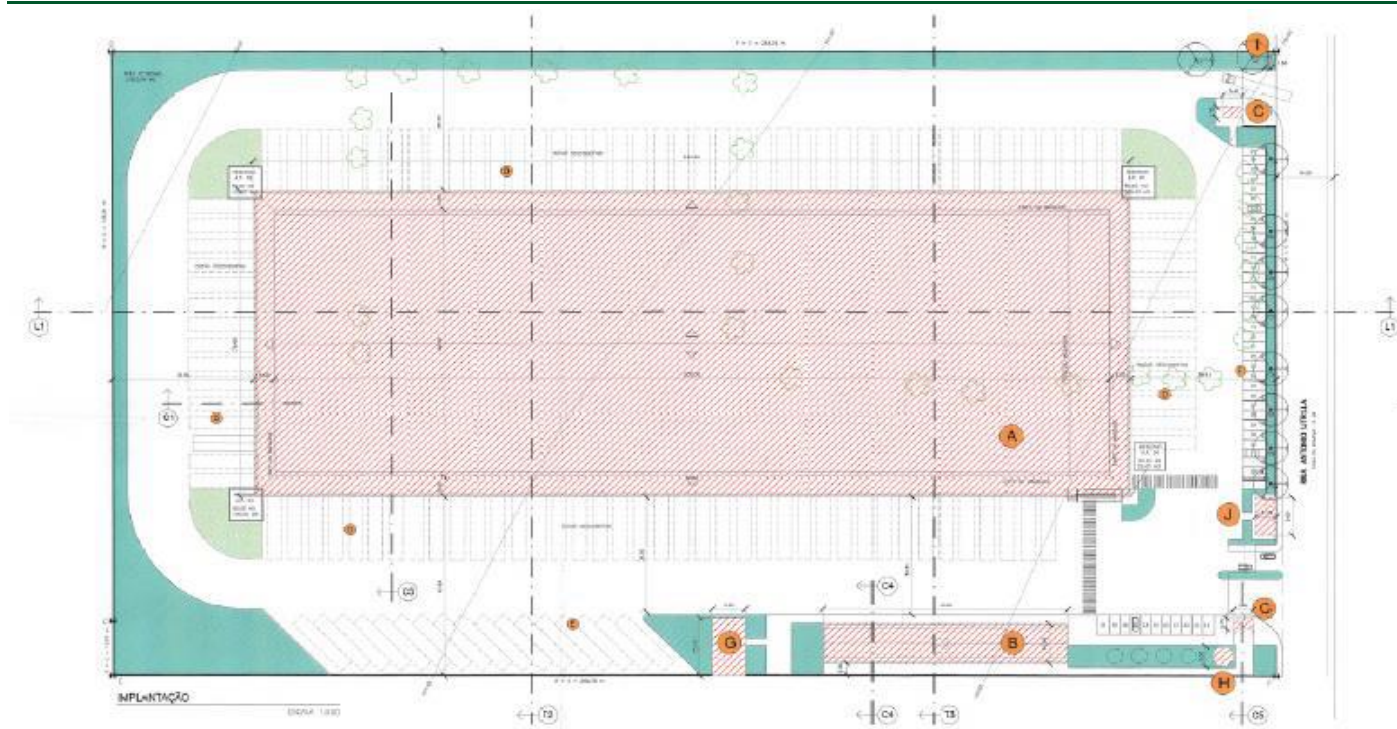
Mapa de implantação

Área Bruta Locável

18.276 m²

Área de Terreno

46.014 m²



Fonte: 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 – Maio 2019 (Data-base: 31/05/2019)

Localização



Rua Antônio Utrilla, 1062 – Cumbica Guarulhos / SP

Rod. Ayrton Senna	2 km	Rod. Presidente Dutra	3km
Aeroporto de Guarulhos	5 km	Centro de São Paulo	20 km

Fotos



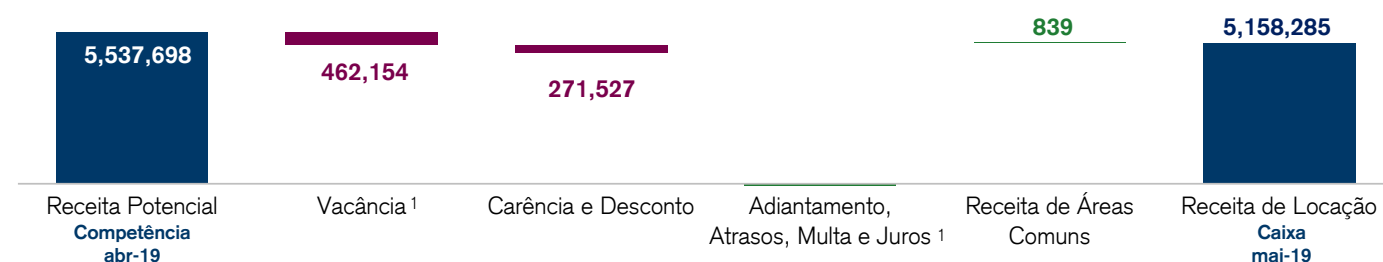
Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Maio 2019 (Data-base: 31/05/2019)

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2019	Abril de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	5.158.285	4.874.888	25.383.798	53.722.253
Rendimentos Mobiliário ¹	1.359.061	3.498.233	8.133.992	16.060.083
Ganhos de Capital Bruto ¹	(140.821)	480.763	382.080	14.676.750
IR sobre Ganho de Capital	(164)	(36.258)	(68.820)	(3.342.424)
Total de Receitas	6.376.361	8.817.625	33.831.051	81.116.662
Despesas Imobiliárias ¹	(80.523)	(63.728)	(578.165)	(1.464.391)
Despesas Operacionais ¹	(840.049)	(780.199)	(3.460.287)	(7.574.620)
Total de Despesas	(920.572)	(843.926)	(4.038.452)	(9.039.011)
Resultado¹	5.455.789	7.973.699	29.792.599	72.077.651
Rendimento anunciado	5.911.005	5.911.005	29.555.025	70.932.060

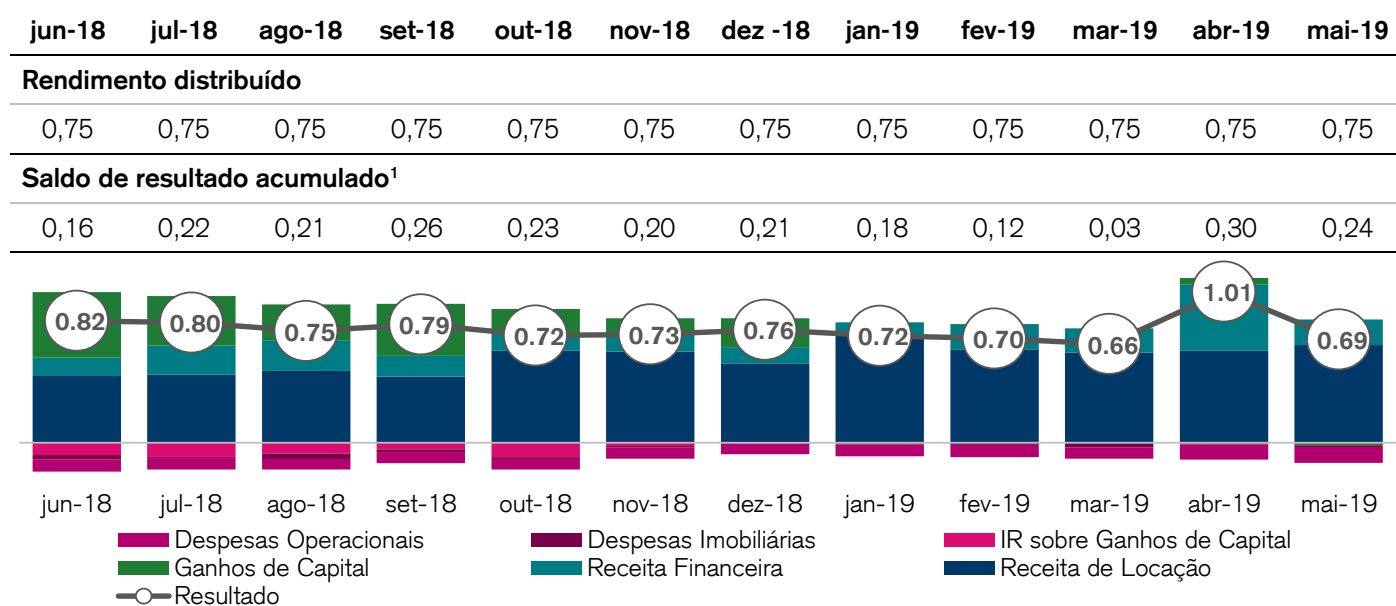
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

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

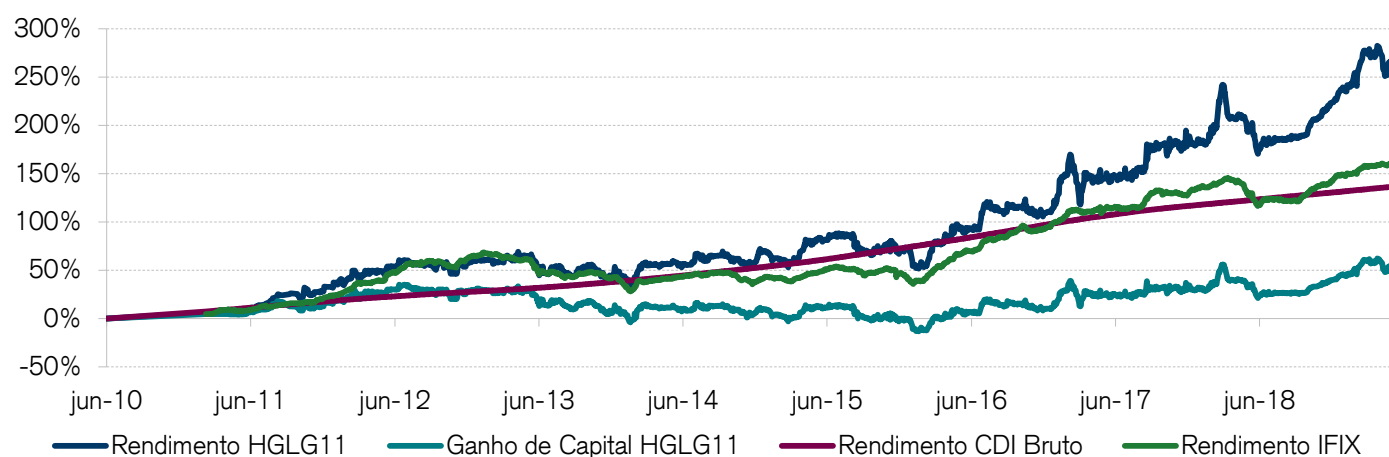


Fontes: CSHG.

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 – Maio 2019 (Data-base: 31/05/2019)

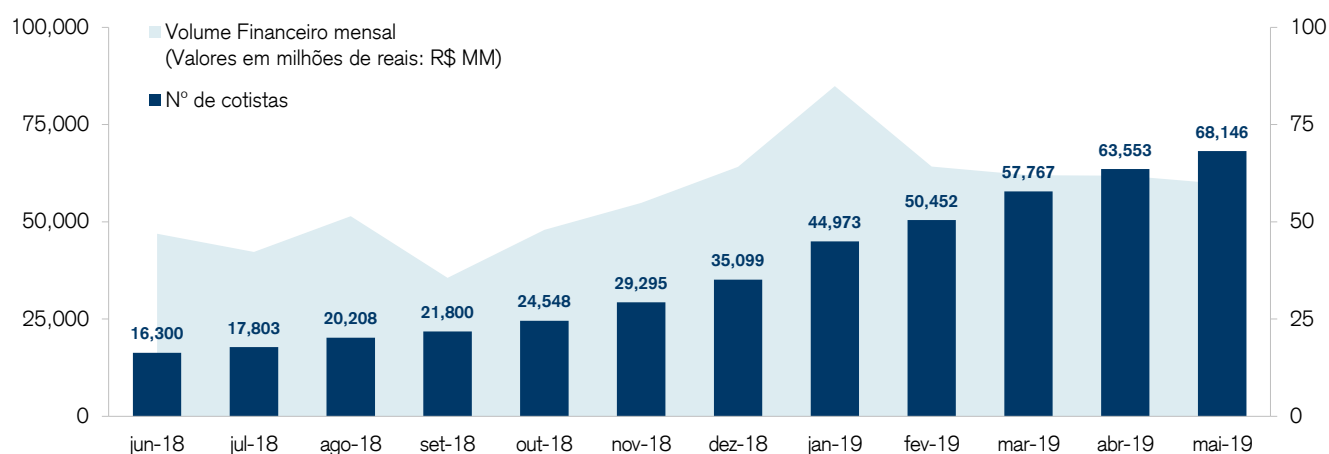
Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11¹	-1,2 %	13,4 %	22,6%	267,0%
IFIX	1,8 %	8,6 %	15,3%	*
CDI Bruto	0,5 %	2,6 %	6,4%	136,6%



Liquidez

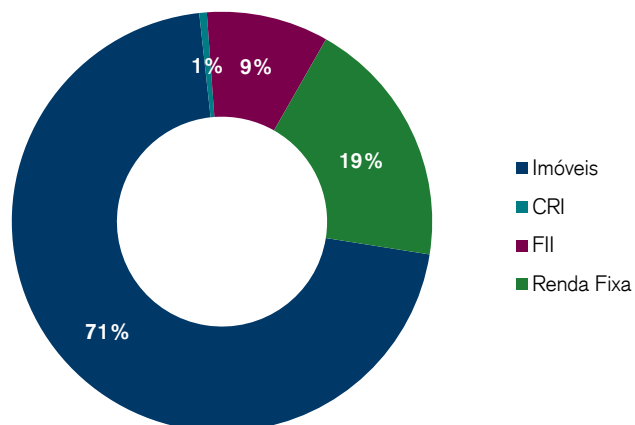
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	59,7	332,6	675,6
Giro	5,0%	27,9%	61,5%
Presença em pregões	100%	100%	100%



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 – Maio 2019 (Data-base: 31/05/2019)

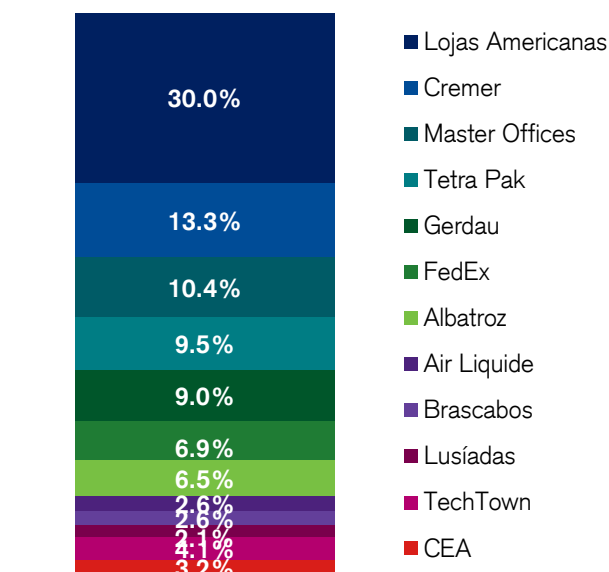
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



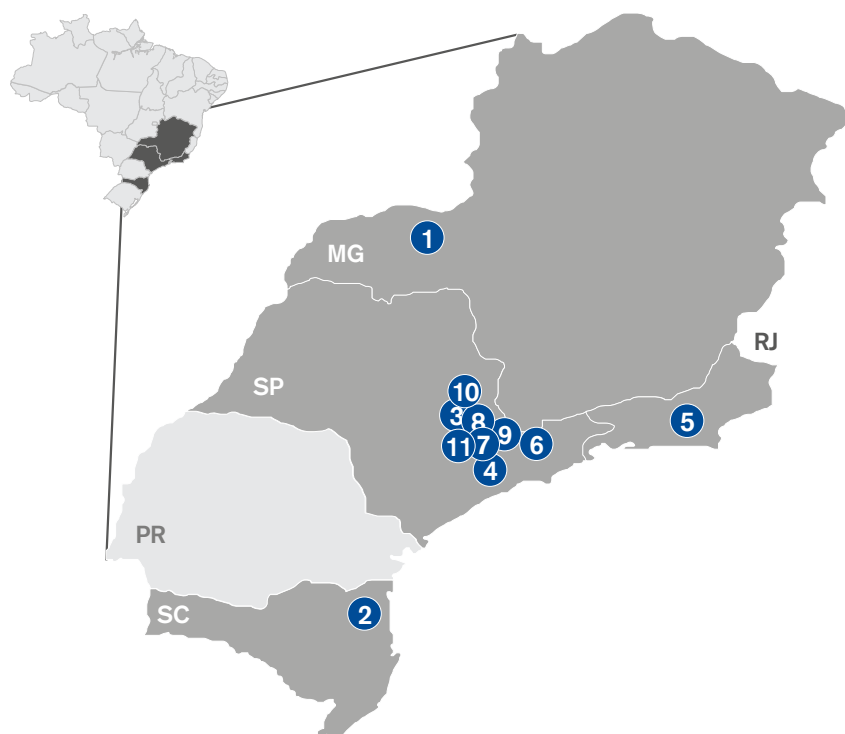
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica

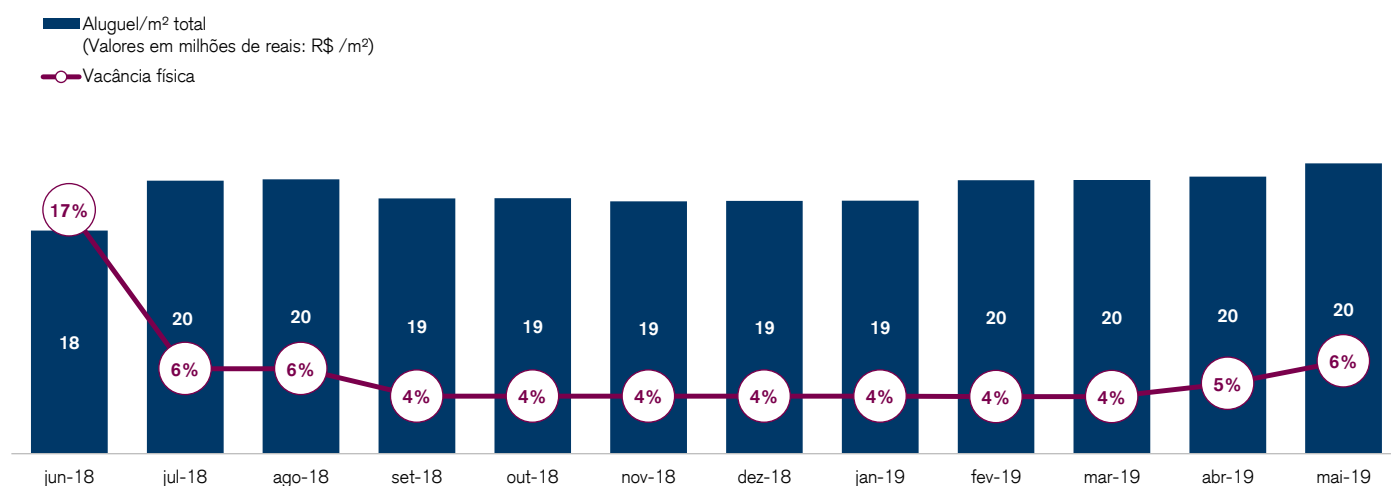


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Uberlândia	30,0 %
2	Blumenau	13,3 %
3	Monte Mor	9,5 %
4	Santo Amaro	10,4 %
5	Campo Grande	9,0 %
6	Guarulhos	6,9 %
7	Atibaia	5,3 %
8	Hortolândia	4,1 %
9	Jarinu	6,5 %
10	Rio Claro	2,6 %
11	Campinas	2,6 %

Fontes: CSHG

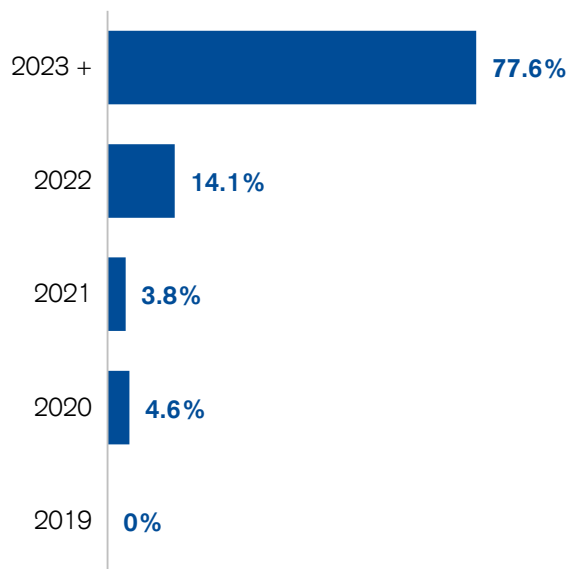
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



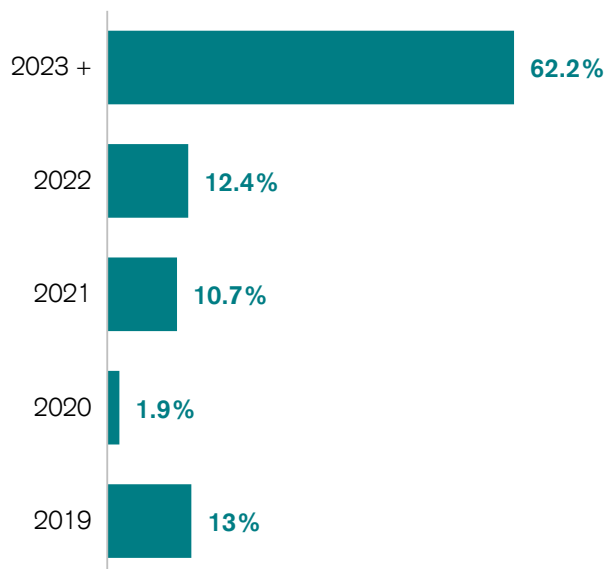
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Revisão 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%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 9 m

Capacidade do piso: _____ 5 ton/m²



Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro - SP

ABL: _____ 14.359 m²

Locado: _____ 77%

Nº de locatários: _____ 12

Pé- direito: _____ 4 m



Lojas Americanas Uberlândia

BR-497, Km 1480
Uberlândia - MG

ABL: _____ 89.187 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 9 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton/m²



Ed. Onix e Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia

Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP

ABL: _____ 12.343 m²

Locado: _____ 18,1%

Nº de locatários: _____ 2

Pé- direito: _____ 9 a 11 m

Capacidade do piso: _____ 5 ton/m²



Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá

Rodovia Dom Pedro I, Km 87
Atibaia - SP

ABL: _____ 6.232 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 9 m

Capacidade do piso: _____ 5 ton/m²



Brascabos Rio Claro

Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro - SP

ABL: _____ 11.492 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 9 a 11 m

Capacidade do piso: _____ 5 ton/m²



Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09
Hortolândia - SP

ABL: _____ 7.885 m²

Locado: _____ 33,33%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 4 m

Imóveis



Ed. Albatroz – Gaia Ar

Rod. Dom Pedro I, Km 90
Jarinu - SP

ABL: _____ 20.154 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 9 m

Capacidade do piso: _____ 5 ton/m²



Air Liquide Campinas

Rua Ronald Cladstone Negri, 557
Campinas - SP

ABL: _____ 1.723 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 3 m



Tetra Pak Monte Mor

Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701
Monte Mor - SP

ABL: _____ 24.696 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 11 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton/m²



Gerdau Rio de Janeiro

Estrada do Pedregoso, 900
Campo Grande -RJ

ABL: _____ 16.532 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 12 a 13 m

Capacidade do piso: _____ 7 ton/m²



FedEx Garulhos

Rua Antônio Utrilla, 1062
Guarulhos - SP

ABL: _____ 18.276 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 10 m

Capacidade do piso: _____ 6 ton/m²

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\$ 934.570.175,57

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 os 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
list.imobiliario@cshg.com.br

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.

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 – Maio 2019 (Data-base: 31/05/2019)