

CSHG Logística FII

Junho 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 148,54	R\$ 121,23	R\$ 1,2 bilhão	73.987	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	6,1 %	0,0 %	6,5 %	9,7 %

Comentários do time de gestão

No mês de junho, conforme informado no Fato Relevante publicado no dia 25 de junho de 2019 ([link](#)), o Fundo firmou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras avenças por meio do qual se comprometeu atendidas determinadas condições precedentes, a adquirir a totalidade das ações de duas sociedades de propósito específicas ("SPE"), detentoras dos seguintes imóveis logístico-industriais:

- Ativo monousuário com área bruta locável de aproximadamente 130 mil m², contrato de locação celebrado com empresa multinacional de grande porte, localizado na região sudeste, com excelente perfil técnico e inquilino com rating AAA ("G2");
- Ativo multiusuário com área bruta locável de aproximadamente 70 mil m², contratos de locação celebrados com empresas de grande e médio porte, localizado na região sudeste, com bom perfil técnico e inquilinos com rating AA ("G3").

Os ativos detidos pelas SPEs, mencionados acima, estão exatamente assim descritos no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Quinta Emissão do CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Prospecto" e "5ª Emissão", respectivamente) identificados como G2 e G3 no estudo de viabilidade, que constitui o Anexo VII, localizado nas páginas 202 e seguintes do Prospecto. ([link](#)).

No dia 25 de junho, o Fundo pagou, com recursos disponíveis em caixa, o valor de R\$ 115.600.000,00 (cento e quinze milhões e seiscentos mil reais), sendo que o saldo remanescente será pago quando da conclusão do negócio, que está condicionada à liquidação da 5ª Emissão e às demais condições precedentes à aquisição estabelecidas no SPA, entre elas o envio de notificação de direito de preferência aos locatários dos ativos G2 e G3. As condições do negócio estão protegidas por cláusulas de confidencialidade, de forma que o preço de aquisição, metragem, valor mensal dos aluguéis, identificação dos locatários e respectivo impacto na distribuição de rendimentos por cota apenas serão detalhadas pela Administradora por ocasião da conclusão do negócio, em Fato Relevante complementar a este, e estarão disponíveis no site da Instituição Administradora (www.cshg.com.br).

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 – Junho 2019 (Data-base: 28/06/2019)

Neste mês de junho, tivemos um impacto na Receita de Locação devido a um atraso do novo inquilino FedEx que por um problema operacional pagou o aluguel de competência maio com um mês de atraso. No entanto, no início do mês de julho esta situação já havia sido contornada, inclusive, com pagamento do próprio mês de competência junho. Este acaso gerou um impacto no fluxo de caixa de aproximadamente R\$ 486 mil.

Em continuidade às tratativas da vacância no Centro Empresarial Atibaia ("CEA"), o módulo recém-vago foi entregue em ótimo estado, com restauração de toda estrutura elétrica, pintura e piso. Novas demandas na região de Atibaia já compõe cerca de 25 mil m² de área bruta locável. Abaixo estão as imagens do módulo recém-desocupado:

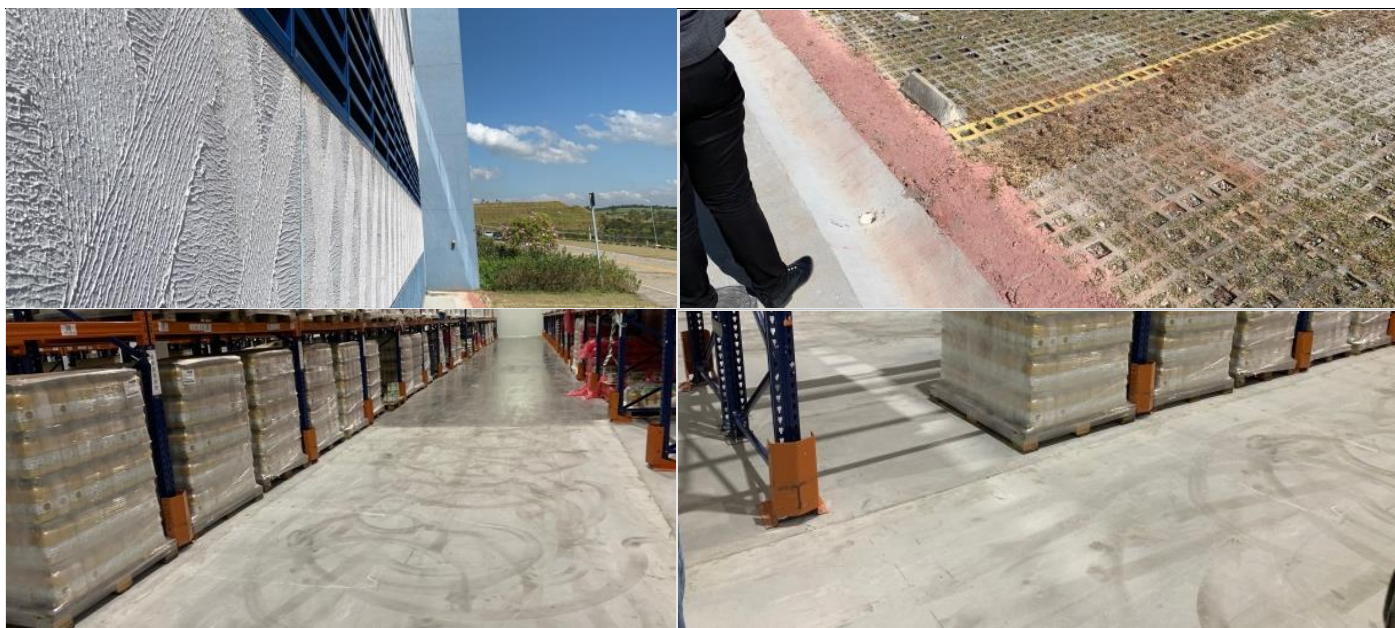
Módulos CEA



Fonte: CSHG

Além disso, a equipe de engenharia concluiu mais reparos de manutenção no Ed. Albatroz. Neste mês, foi reformada a fachada para melhor vedação do galpão contra chuvas e reparos no piso industrial para manter a qualidade da obra feita no galpão.

Reparos na fachada e piso industrial | Ed. Albatroz – Gaia Ar



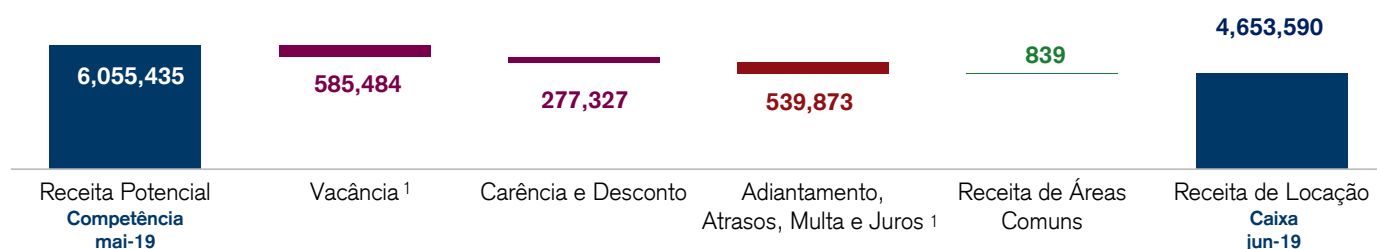
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Junho de 2019	Mai de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	4.653.590	5.158.285	30.037.388	54.842.422
Rendimentos Mobiliário ¹	1.061.562	1.359.061	9.195.555	16.156.824
Ganhos de Capital Bruto ¹	77.271	(140.821)	459.351	11.294.123
IR sobre Ganho de Capital	(151)	(164)	(68.971)	(2.695.012)
Total de Receitas	5.792.273	6.376.361	39.623.323	(79.598.357)
Despesas Imobiliárias ¹	(71.854)	(80.523)	(650.019)	(1.307.234)
Despesas Operacionais ¹	(661.603)	(840.049)	(4.121.890)	(7.592.227)
Total de Despesas	(733.457)	(920.572)	(4.771.909)	(8.899.461)
Resultado¹	5.058.816	5.455.789	34.851.414	70.698.897
Rendimento anunciado	5.911.005	5.911.005	35.466.030	70.932.060

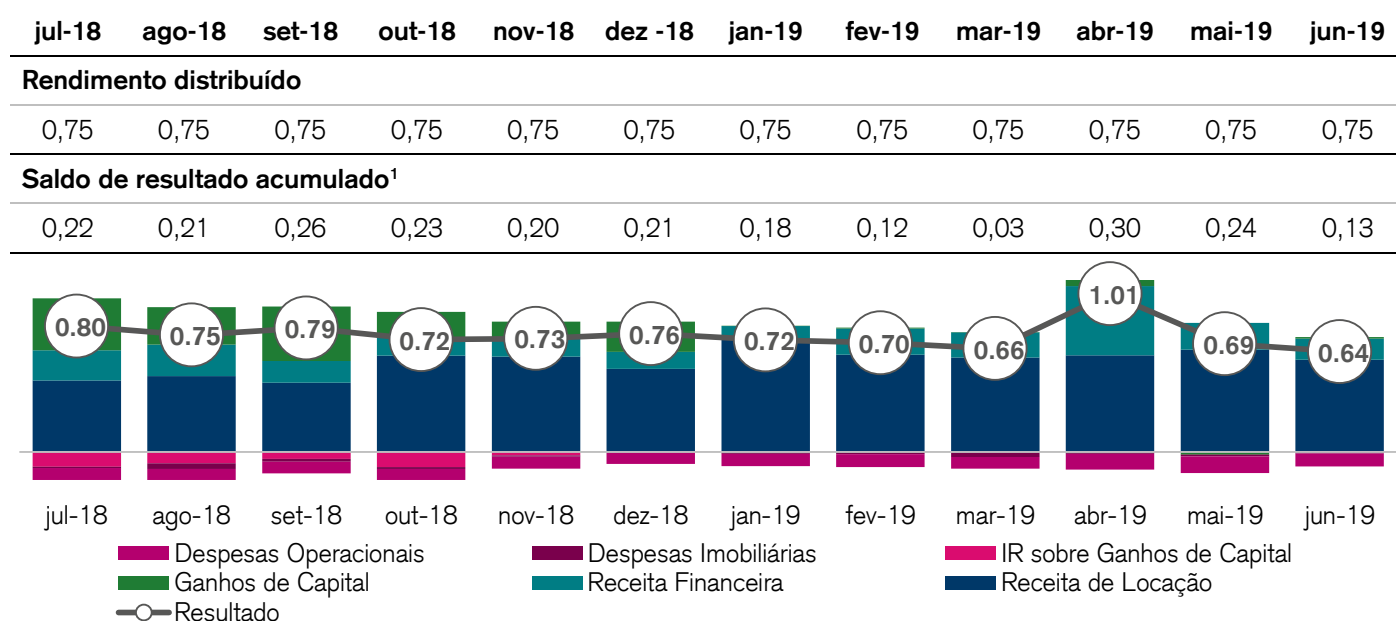
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

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

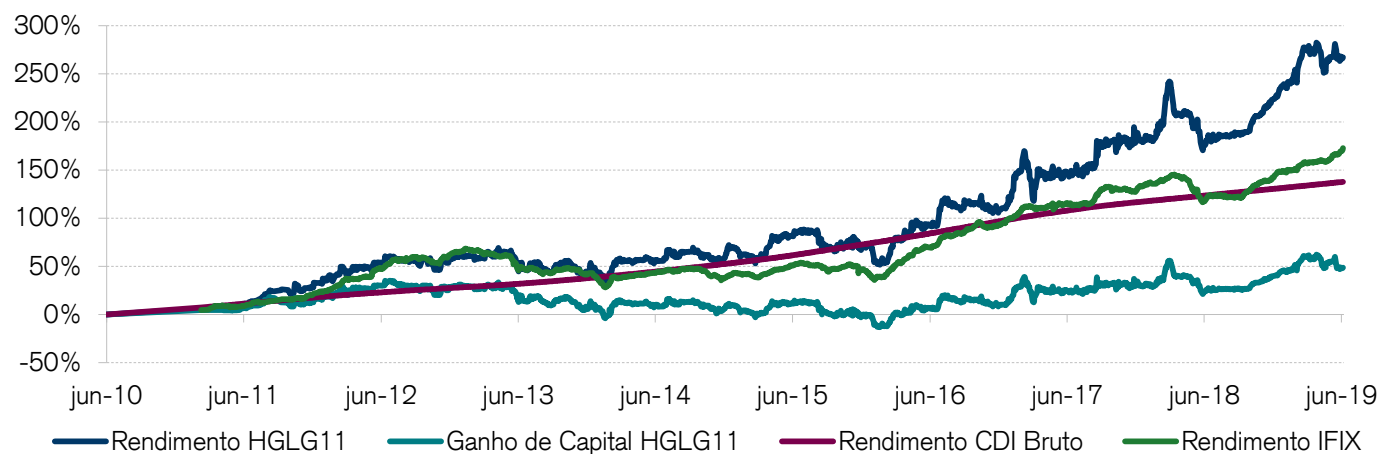


Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Leia o Regulamento 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 – Junho 2019 (Data-base: 28/06/2019)

Fontes: CSHG.

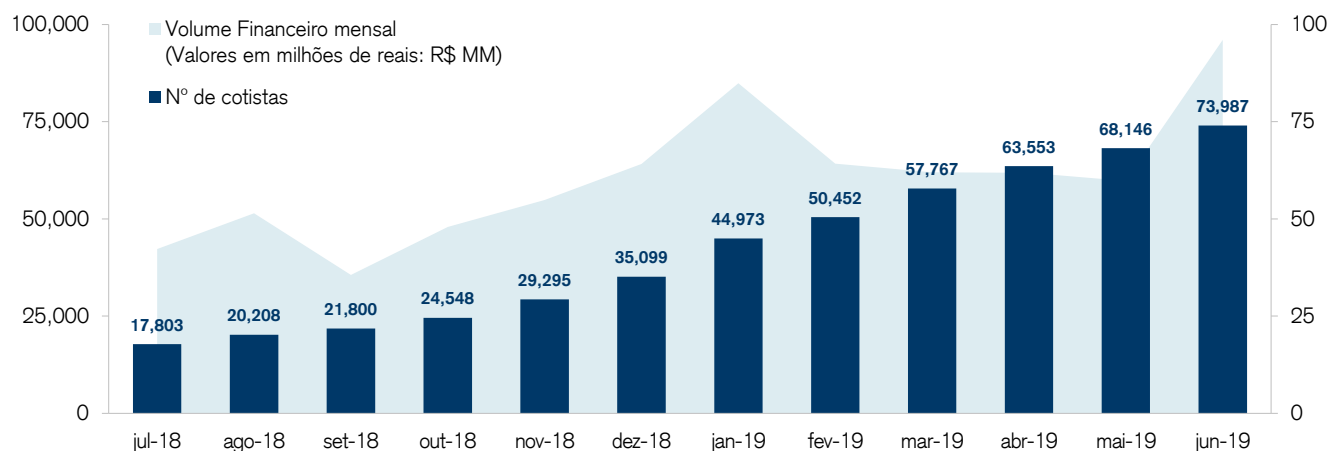
Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11¹	0,0 %	13,3 %	30,6%	267,0%
IFIX	2,9 %	11,7 %	23,6%	*
CDI Bruto	0,5 %	3,1 %	6,3%	137,7%



Liquidez

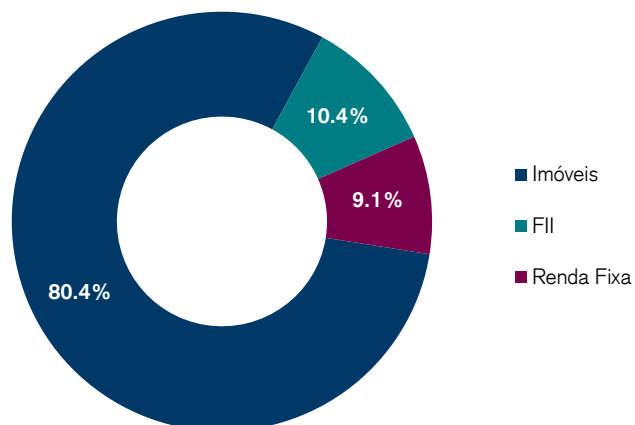
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	96,0	428,6	724,7
Giro	8,1%	36,1%	65,0%
Presença em pregões	100%	100%	100%



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 – Junho 2019 (Data-base: 28/06/2019)

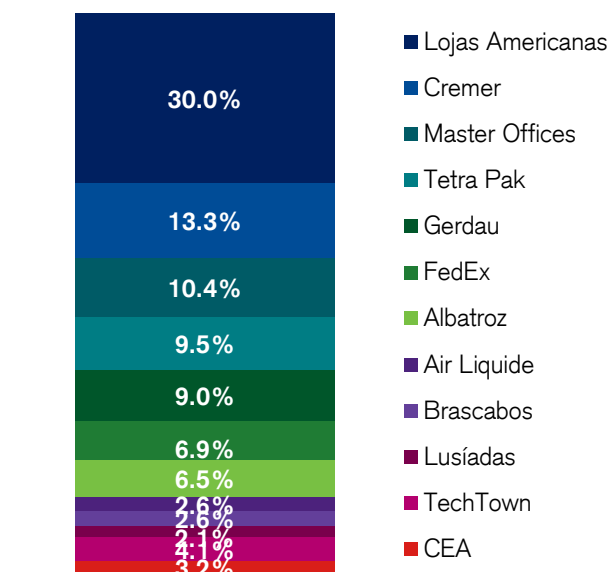
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



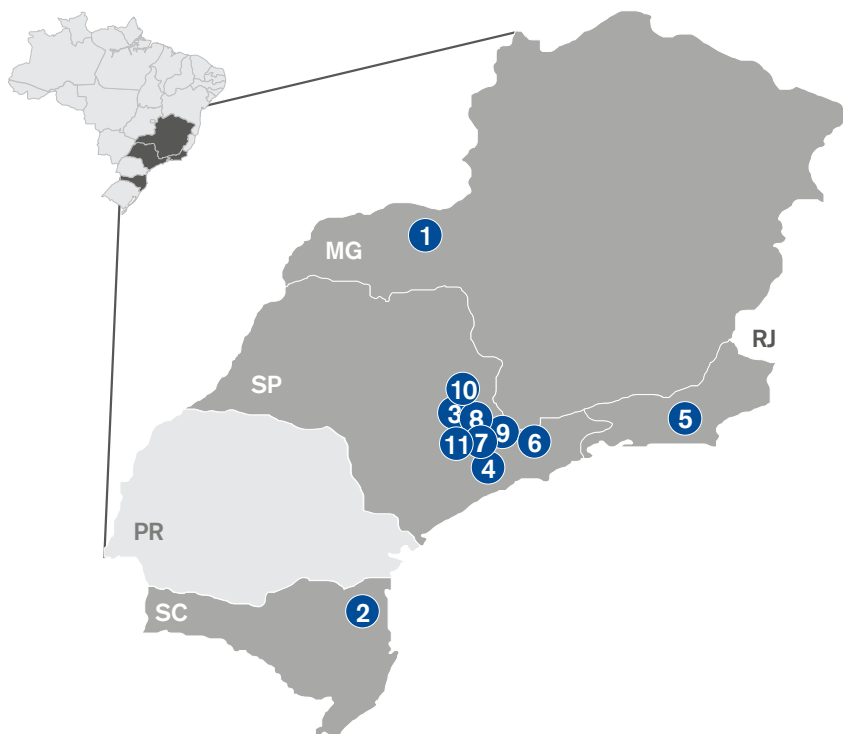
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica

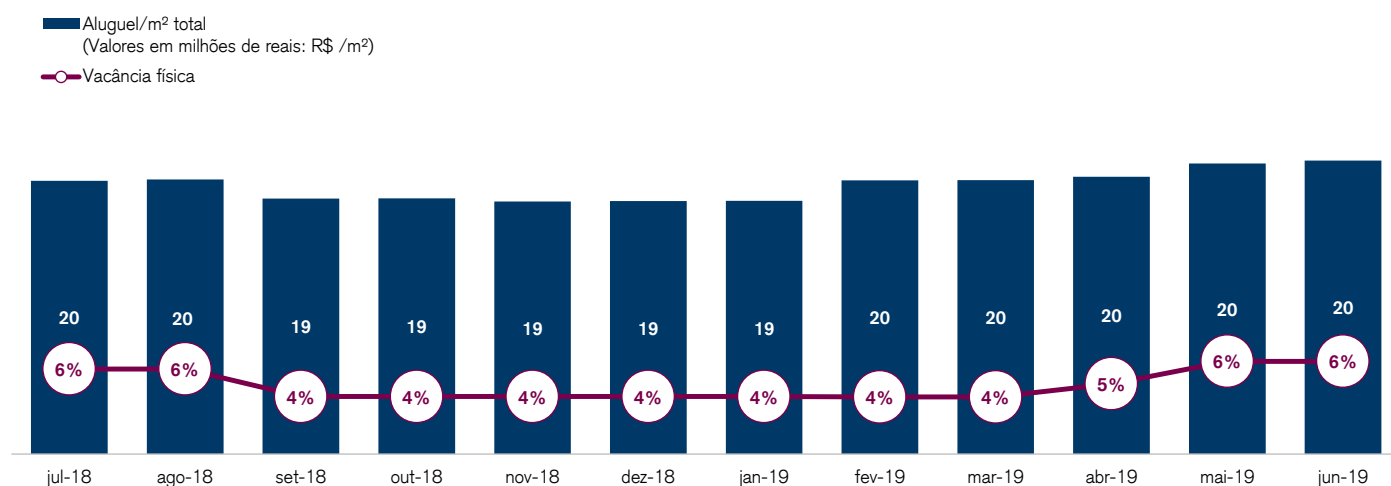


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Uberlândia	30,0 %
2	Blumenau	13,3 %
3	Monte Mor	9,5 %
4	Santo Amaro	10,4 %
5	Campo Grande	9,0 %
6	Guarulhos	6,9 %
7	Atibaia	5,3 %
8	Hortolândia	4,1 %
9	Jarinu	6,5 %
10	Rio Claro	2,6 %
11	Campinas	2,6 %

Fontes: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

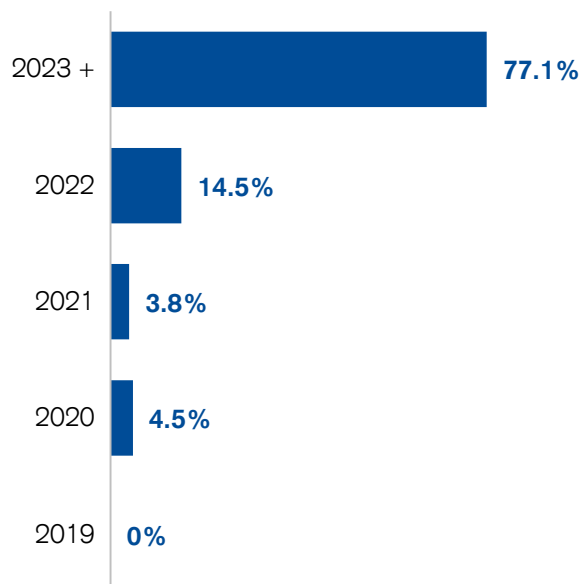
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

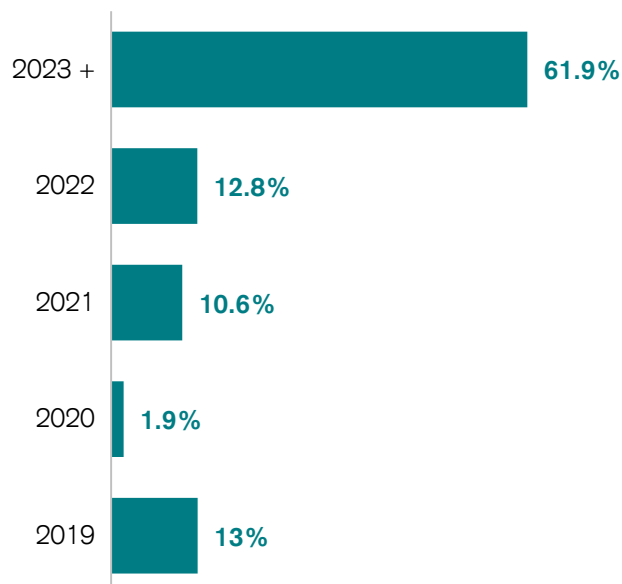
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



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 Guarulhos

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 último 12 meses:

R\$ 937.906.699,16

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 relacionadas 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 o 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 – Junho 2019 (Data-base: 28/06/2019)