

CSHG Logística FII

Julho 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 159,85	R\$ 127,14	R\$ 1,9 bilhão	93.850	R\$ 0,75 por cota
ABL ¹ Total	<i>Dividend Yield¹</i>	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
491 mil m ²	5,6 %	8,2 %	6,8 %	8,3 %

Comentários do time de gestão

No mês de julho, conforme informado no Fato Relevante publicado no dia 29 de julho de 2019 ([link](#)), o Fundo firmou o Termo de Fechamento por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das ações das companhias SPEs detentoras dos seguintes ativos imobiliários:

- (i) **Condomínio SJC:** Imóvel de perfil logístico-industrial localizado na Rua Ambrósio Molina, nºs 1090/1100, no Município de São José dos Campos, Estado de São Paulo, com área de terreno de 581.680 m² e área bruta locável de 69.466 m², objeto da matrícula nº 29.326 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, atualmente locado para 9 diferentes inquilinos, tendo a companhia Ericsson Telecomunicações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.067.745/0001-27 representando 76,7% do aluguel contratado. Tal imóvel havia sido identificado no Fato Relevante Anterior como "G3";
- (ii) **Volkswagen Vinhedo:** Imóvel localizado na Avenida das Indústrias, s/nº, no Município de Vinhedo/SP, com área de terreno de 304.000 m² e área bruta locável de 132.353 m², objeto da matrícula nº 5.644 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP integralmente locado para a companhia Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 59.104.422/0001-50. Tal imóvel havia sido identificado no Fato Relevante Anterior como "G2".

Assinado o Termo e recebidas as ações das SPEs, o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento do saldo de R\$ 355.440.849,19 que, juntamente com o sinal de R\$ 115.600.000,00, totalizou o valor de R\$ 471.040.849,19, pago pela aquisição das ações das SPEs e, consequentemente, dos imóveis. O Preço é composto por R\$ 112.735.068,00 referente ao **Condomínio SJC** e R\$ 358.305.781,19 referente ao **Volkswagen Vinhedo**. No portfólio do Fundo, a vacância física aumentou ligeiramente de 6,5% para 6,8% devido ao acréscimo no portfólio do **Condomínio SJC**, que atualmente está com 21% de vacância física. No entanto, como o aluguel médio deste ativo é menor que o antigo portfólio do Fundo, a vacância financeira, ao contrário da física, sofreu uma diminuição: de 9,7% para 8,3%.

Ademais, a Administradora disponibilizou um material apartado sobre a aquisição ([link](#)).

Ainda neste mês, o Fundo encerrou a captação de R\$ 549.999.873,84 da oferta pública de cotas da 5ª emissão do Fundo concluindo com um patrimônio líquido total de R\$ 1,5 bilhão no fechamento de julho. Apesar da alta demanda do mercado, o time de gestão, assim como anteriormente já havia diminuído o valor da oferta de R\$ 700 milhões para R\$ 550 milhões, decidiu não exercer o Lote Adicional da oferta em linha com a estratégia de captar o patrimônio necessário para aquisição dos ativos avançados do *pipeline* que estavam já com exclusividade assinada e termos comerciais acordados.

Vale ressaltar que no Estudo de Viabilidade da 5ª oferta, o *pipeline* de ativos mencionava o galpão **G1** que também estava com exclusividade assinada e termos comerciais acordados, porém, devido a riscos identificados na diligência do ativo, o time de gestão decidiu não concluir a aquisição do imóvel. Após o alinhamento das principais questões comerciais entre o Fundo (comprador) e o proprietário (vendedor) é conduzida, previamente à aquisição, uma diligência de *Compliance*, jurídica e técnica no ativo alvo. Tal diligência é conduzida por uma equipe interna da Administradora e também por assessores independentes contratados. Quanto à *Compliance*, o foco principal consiste em detectar eventuais exposições a crimes financeiros, fraudes, conflito de interesses e eventuais impactos reputacionais. A diligência jurídica e técnica, por sua vez, focam na verificação da regularidade técnica do ativo e na identificação de eventuais passivos fiscais, trabalhistas, cíveis, ambientais e etc, que possam recair sobre ativo alvo.

No dia 14 de agosto de 2019, aos cotistas detentores do HGLG13 (recibo de subscrição do direito de preferência) serão pagos o rendimento de R\$ 0,53 por cota, enquanto aos detentores do HGLG12 (recibo de subscrição das cotas remanescentes) serão pagos o rendimento de R\$ 0,13 por cota. Ambos estão sendo remunerados pelo CDI líquido dos respectivos períodos.

Cota/ Recibo de Subscrição	Data da liquidação	Rendimento por cota
HGLG11		R\$ 0,75
HGLG12	24 de julho de 2019	R\$ 0,13
HGLG13	3 de julho de 2019	R\$ 0,53

Neste mês de julho, tivemos um impacto na Receita de Locação devido ao (i) pagamento de duas competências do novo inquilino FedEx, que por motivos operacionais não efetivou no mês passado; e (ii) o aluguel proporcional do **Condomínio SJC** após sua aquisição. É importante pontuar que **Volkswagen Vinhedo** possui um aluguel pago anualmente em dezembro, dessa forma, o Resultado do Fundo oscilará durante o semestre. Porém, a equipe de gestão continuará trabalhando para manutenção da estabilidade dos rendimentos do Fundo, como já é costume deste time de Gestão.

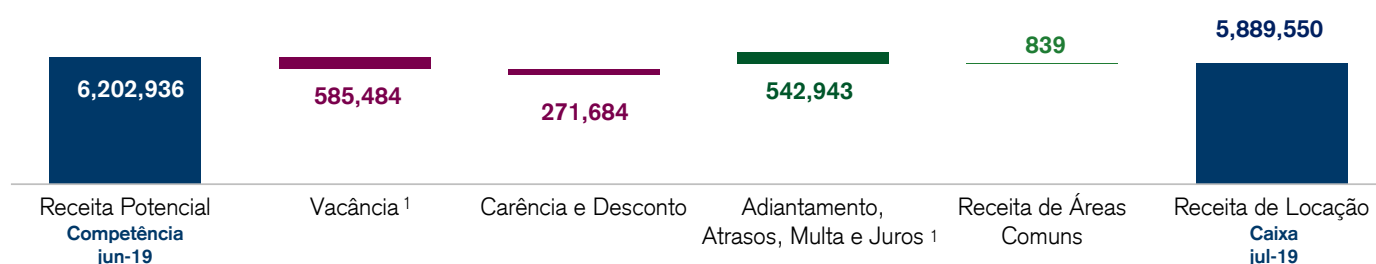
Por último, houve dois eventos pontuais neste mês: (i) houve um Ganho de capital Bruto devido a venda de cotas de FII no secundário e receita extraordinária da sobra dos custos previstos na oferta que não foram efetivos e viraram receita para o Fundo; e (ii) houve uma Despesa Imobiliária positiva neste mês devido ao fato que alguns inquilinos pagam diretamente suas despesas imobiliárias para o Fundo e este paga essas despesas diretamente em seu vencimento.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2019	Junho de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	5.889.550	4.653.590	35.926.938	57.125.104
Rendimentos Mobiliário ¹	541.814	1.061.562	9.737.369	15.169.977
Ganhos de Capital Bruto ¹	548.558	77.271	1.007.910	9.226.583
IR sobre Ganho de Capital	(62)	(151)	(69.033)	(1.952.380)
Total de Receitas	6.979.860	5.792.273	46.603.183	79.569.284
Despesas Imobiliárias ¹	32.589	(71.854)	(617.430)	(1.205.886)
Despesas Operacionais ¹	(587.398)	(661.603)	(4.709.288)	(7.583.359)
Total de Despesas	(554.809)	(733.457)	(5.326.718)	(8.789.245)
Resultado¹	6.425.051	5.058.816	41.276.466	70.780.039
Rendimento anunciado	5.911.005	5.911.005	41.377.035	70.932.060

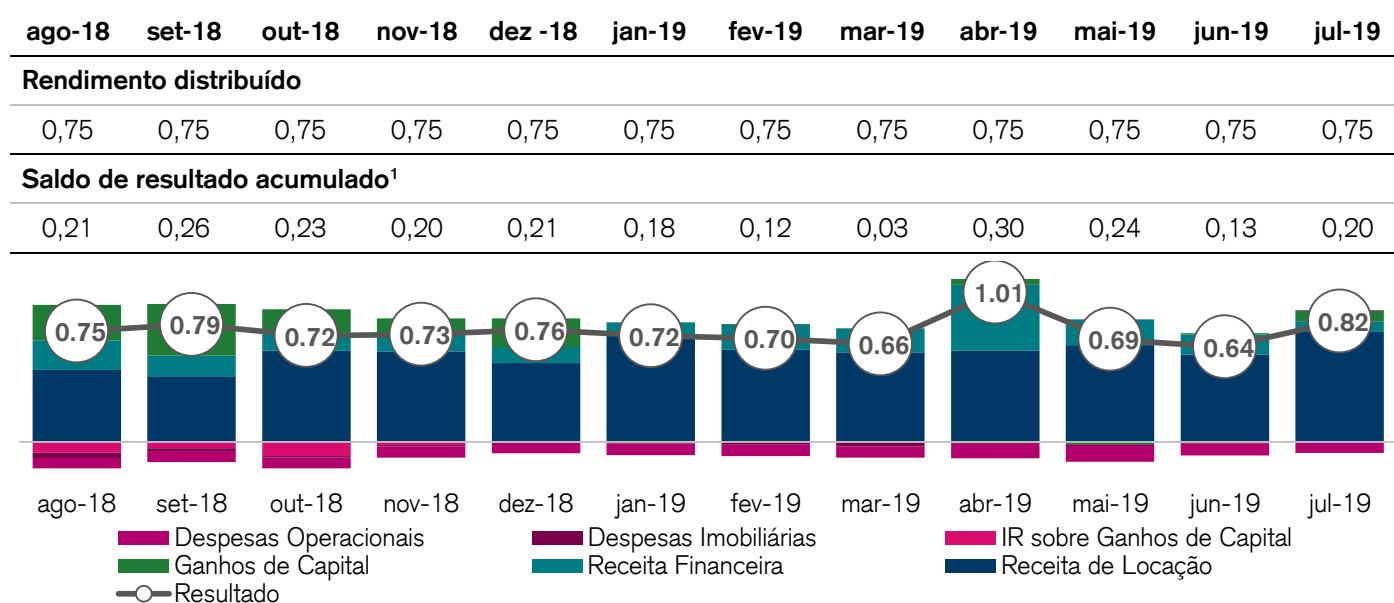
Fontes: CSHG

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



Fontes: CSHG

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

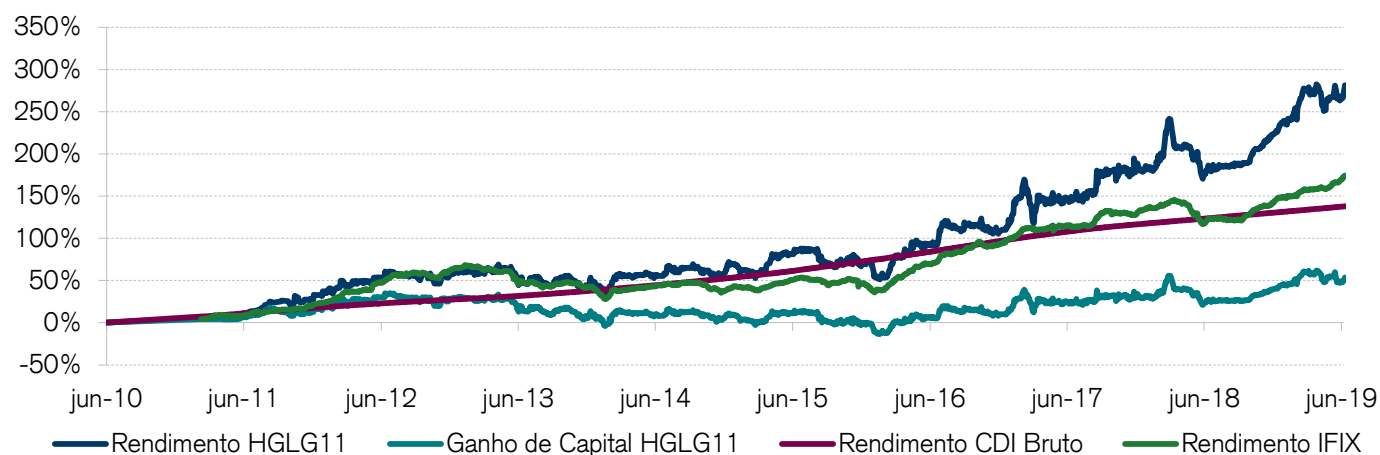


Fontes: CSHG.

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 – Julho 2019 (Data-base: 31/07/2019)

Rentabilidade

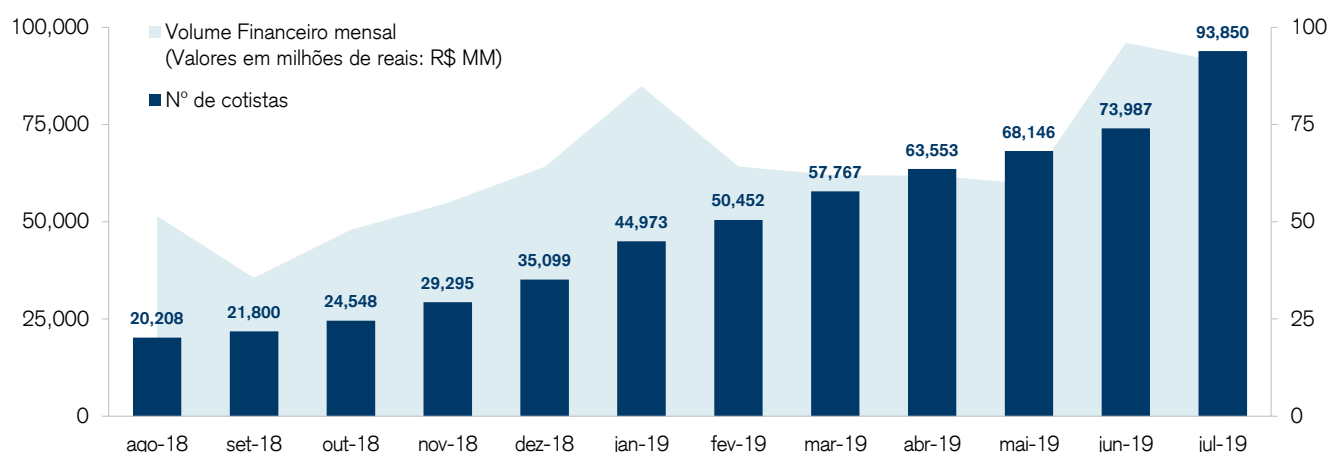
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11¹	8,2 %	22,6 %	40,4%	296,9%
IFIX	1,3 %	13,1 %	23,4%	*
CDI Bruto	0,6 %	3,7 %	6,3%	139,0%



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)	91,0	519,6	773,5
Giro	7,5%	43,6%	68,2%
Presença em pregões	100%	100%	100%

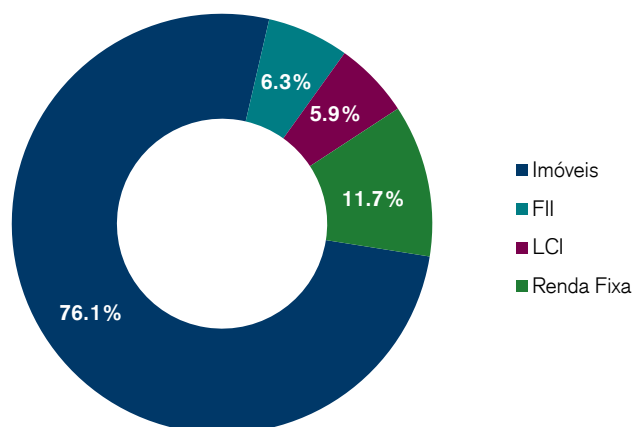


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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 – Julho 2019 (Data-base: 31/07/2019)

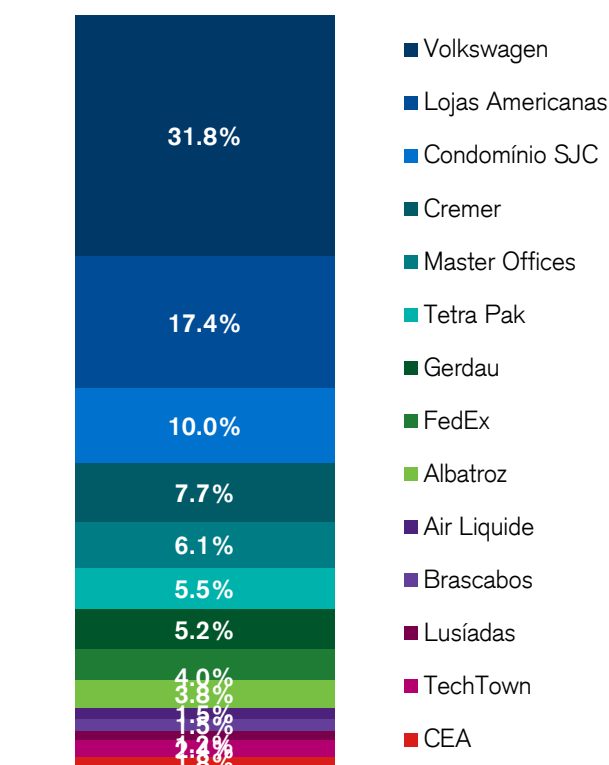
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



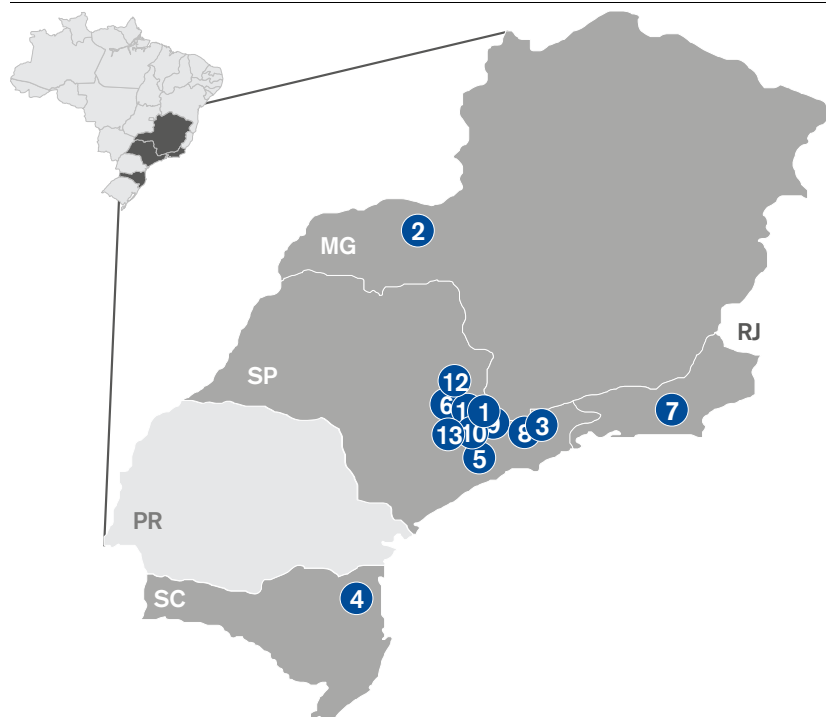
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica

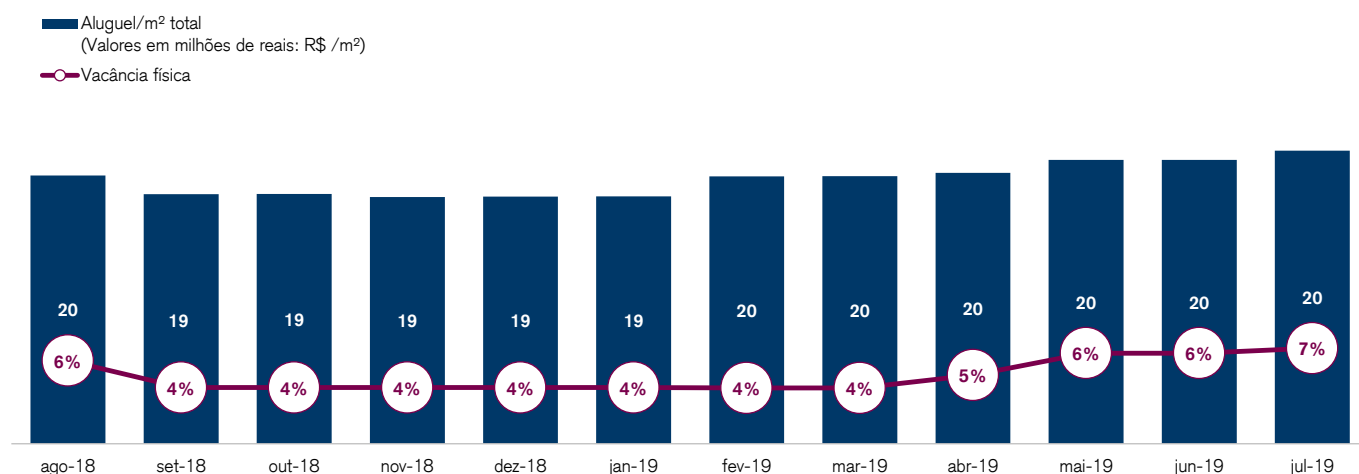


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Vinhedo	31.8%
2	Uberlândia	17.4%
3	São José dos Campos	10.0%
4	Blumenau	7.7%
5	Santo Amaro	6.1%
6	Monte Mor	5.5%
7	Campo Grande	5.2%
8	Guarulhos	4.0%
9	Jarinu	3.8%
10	Atibaia	3.1%
11	Hortolândia	2.4%
12	Rio Claro	1.5%
13	Campinas	1.5%

Fontes: CSHG

Radiografia da carteira imobiliária

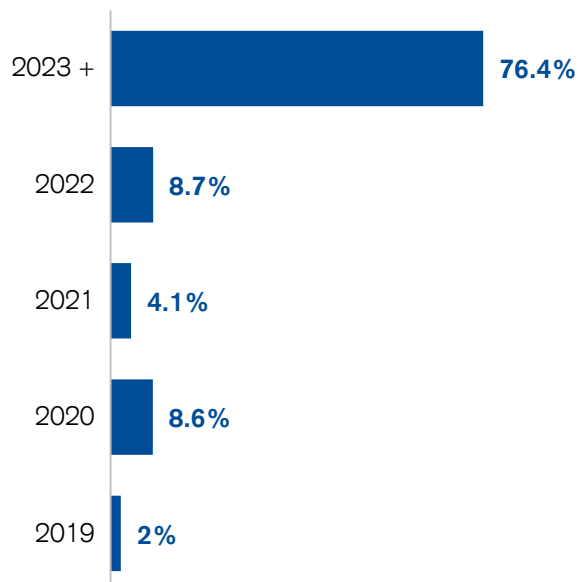
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

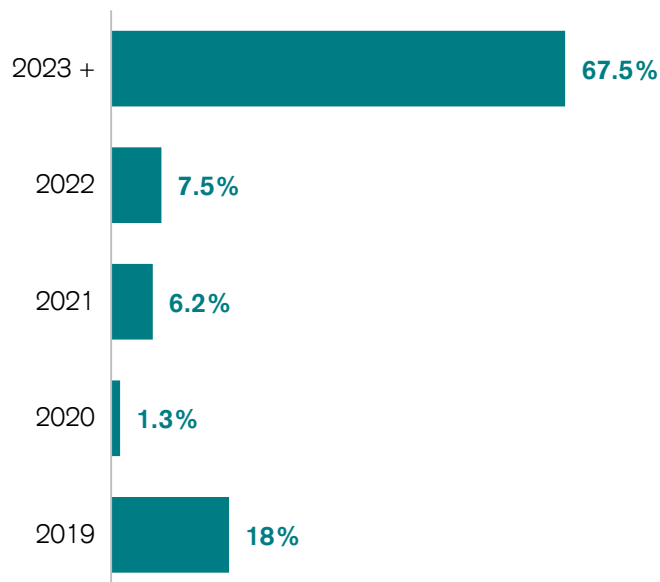
(% da Receita Contratada)



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 – Julho 2019 (Data-base: 31/07/2019)

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



Condomínio SJC

Rua Ambrósio Molina, 1090/1100,
São José dos Campos - SP.

ABL: _____ 69.466 m²

Locado: _____ 79%

Nº de locatários: _____ 9

Pé- direito: _____ 7,5 a 12 m

Capacidade do piso: _____ 5 ton./m²



Volkswagen Vinhedo

Avenida das Indústrias, s/n,
Bairro Industrial Benedito Storani,
Vinhedo - SP

ABL: _____ 132.353 m²

Locado: _____ 100%

Nº de locatários: _____ 1

Pé- direito: _____ 10 a 12 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\$ 955.235.685,51

Quantidade de cotas: 7.881.340 cotas

Início das atividades

Junho 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

5 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 – Julho 2019 (Data-base: 31/07/2019)