CSHG Logística
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Logística FII", "Fundo" ou "HGLG11")
CNPJ nº 11.728.688/0001-47

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CSHG Logística FII

Agosto 2019



Cota valor de Mercado[1]	Cota patrimonial[1]	Valor de Mercado do Fundo[1]	Nº de cotistas	Rendimento
R$ 152,77	R$ 127,14	R$ 1,8 bilhão	103.732	R$ 0,75 por cota
ABL[1] Total	***Dividend Yield*[1]**	**Retorno Mensal[1]**	**Vacância Física[1]**	**Vacância Financeira[1]**
491 mil m²	5,9 %	-4,0 %	6,8 %	8,3 %

Comentários do time de gestão

No mês de agosto, o Fundo reconheceu como rendimento uma receita extraordinária de aluguel relacionada ao imóvel **Volkswagen Vinhedo** locado por um contrato de locação com um pagamento anual de aluguel. Como parte das condições da compra, foi negociado com o vendedor o recebimento, pelo comprador (o Fundo), o resultado aproximado relativo às competências de aluguel do dia 8 de março de 2019 – data de envio da proposta de compra aceita pelo vendedor - até a conclusão da transação em 29 de julho de 2019, conforme Fato Relevante divulgado (link). Tal rendimento foi negociado como uma condição da compra com o objetivo de atenuar os efeitos do vencimento anual do aluguel na apuração de resultados do Fundo. Dessa forma, o resultado deste mês de R$ 1,60 por cota não representa a média de resultado do Fundo, porém este rendimento irá compor o saldo de resultado acumulado que será utilizado para manter um patamar de distribuição linear e sustentável.

Ainda neste mês, o Fundo passou a marca dos 100 mil cotistas, sendo negociados R$ 177 milhões em cotas em agosto o que representa 9,8% de giro das atuais cotas. Resultado da 5ª Emissão do Fundo que finalizou no mês anterior e elevou o patrimônio do fundo para R$ 1,5 bilhão com o total de 11.882.212 de cotas.

Sobre os novos locatários, o Fundo já iniciando tratativas para a prospecção de demanda para as áreas vagas no **Condomínio SJC** e manutenção dos atuais locatários.

Por fim, informamos que a partir deste mês, em linha com a política de voto revisada em agosto de 2019 (disponível neste link), os relatórios gerenciais incluirão as deliberações de assembleias dos ativos financeiros da carteira, as quais estão relacionadas na página 8 deste relatório.

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. [1]Termos e definições no Glossário.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R$)	Agosto de 2019	Julho de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação[1]	18.596.849	5.889.550	54.523.787	71.896.572
Rendimentos Mobiliário[1]	1.489.243	541.814	11.226.612	15.073.979
Ganhos de Capital Bruto[1]	(26.900)	548.558	981.010	7.309.500
IR sobre Ganho de Capital	(132)	(62)	(69.165)	(1.380.476)
Total de Receitas	**20.059.060**	**6.979.860**	**66.662.244**	**92.899.574**
Despesas Imobiliárias[1]	(208.415)	32.589	(825.844)	(1.133.581)
Despesas Operacionais[1]	(837.387)	(587.398)	(5.546.676)	(7.868.622)
Total de Despesas	**(1.045.802)**	**(554.809)**	**(6.372.520)**	**(9.002.204)**
Resultado[1]	**19.013.258**	**6.425.051**	**60.289.724**	**83.897.370**
Rendimento anunciado	8.911.659	5.911.005	50.288.694	73.932.714

Fontes: CSHG

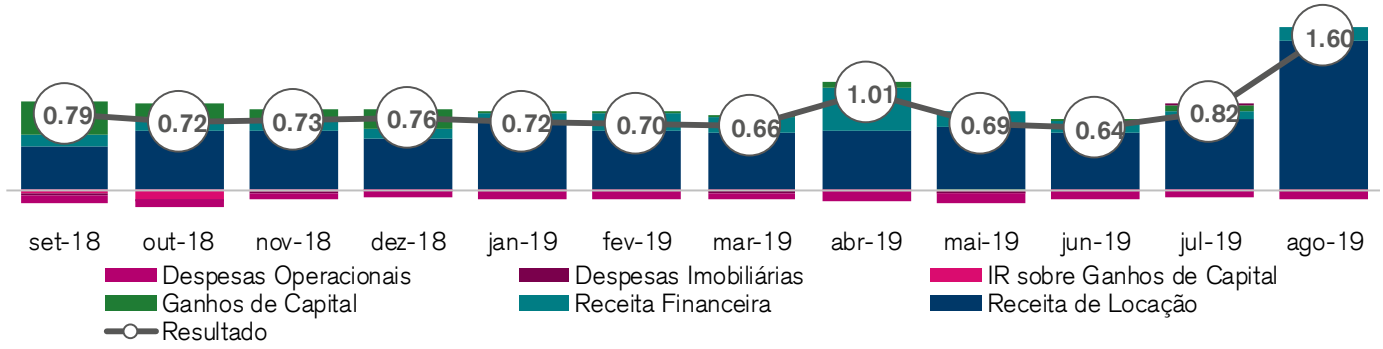
Receita de Locação (Valores em reais: R$)



Fontes: CSHG

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

set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-18	fev-19	mar-19	abr-19	maio-19	jun-19	jul-19	ago-19
Rendimento distribuído											
0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Saldo de resultado acumulado[1]											
0,26	0,23	0,20	0,21	0,18	0,12	0,03	0,30	0,24	0,13	0,20	0,93

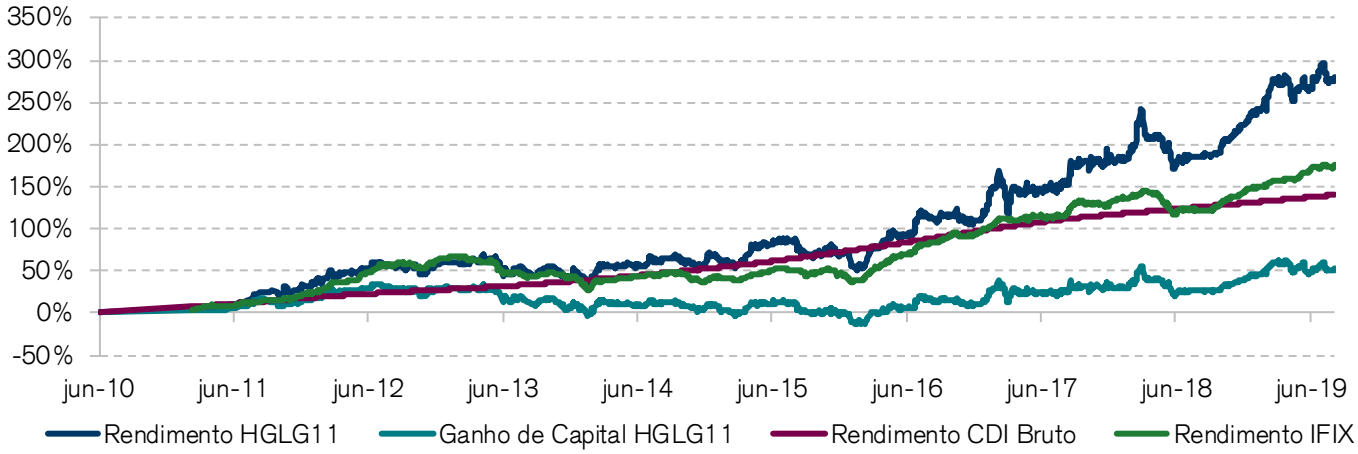


Fontes: CSHG.

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.[1]Termos e definições no Glossário.

Rentabilidade

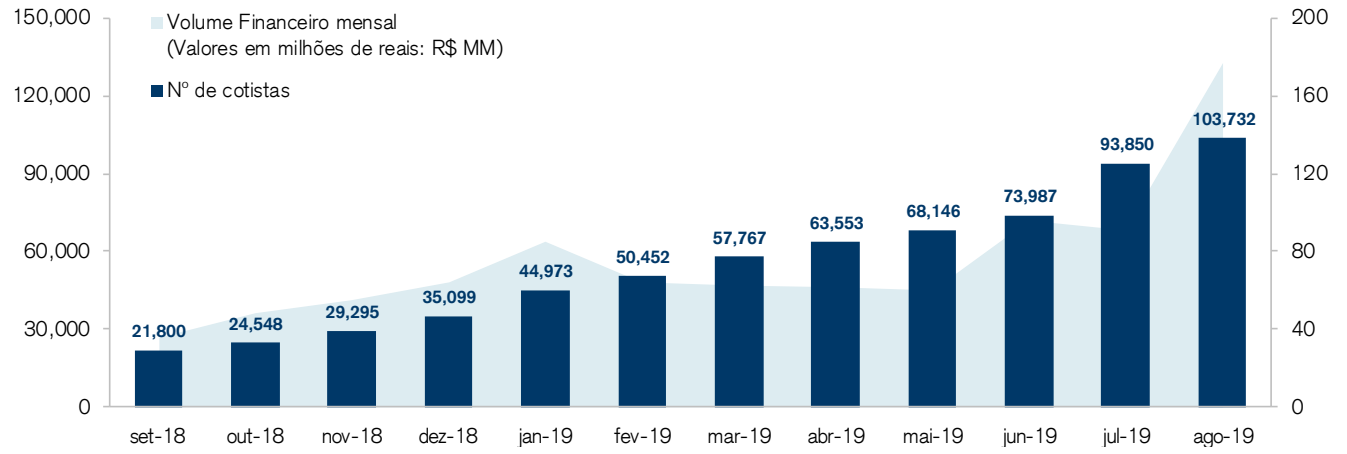
Tabela de rentabilidade[1]	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11[1]	-4,0 %	17,7 %	33,8%	281,1%
IFIX	-0,1 %	13,0 %	24,2%	*
CDI Bruto	0,5 %	4,2 %	6,3%	140,2%



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

Liquidez

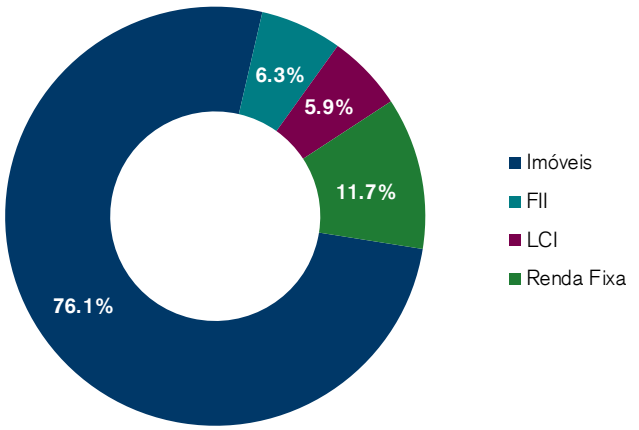
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal[1] (Valores em milhões de reais: R$ MM)	177,2	696,8	899,2
Giro	9,8%	38,7%	51,6%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

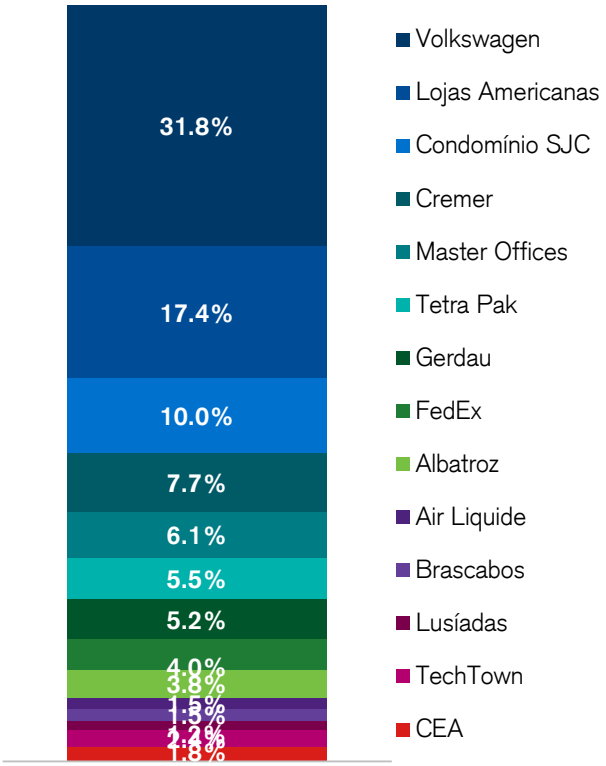
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



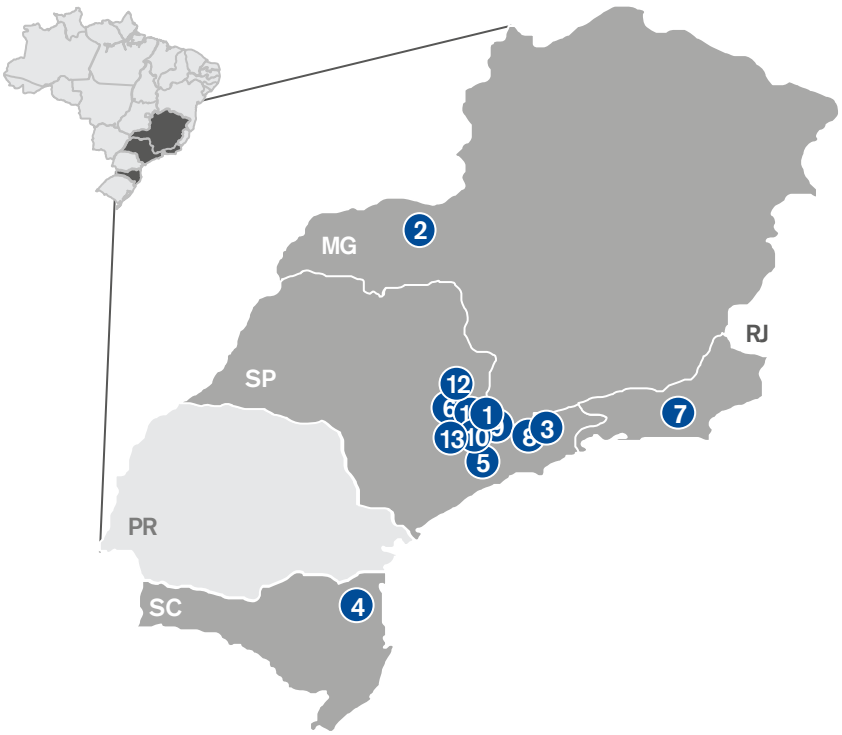
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



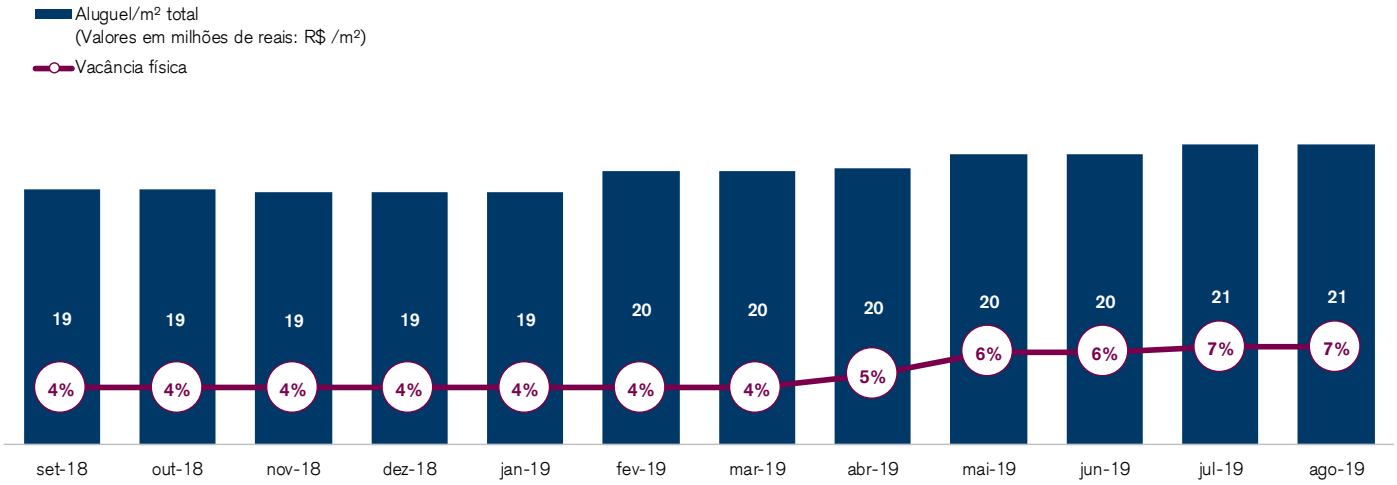
#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Vinhedo	31.8%
2	Uberlândia	17.4%
3	São José dos Campos	10.0%
4	Blumenau	7.7%
5	Santo Amaro	6.1%
6	Monte Mor	5.5%
7	Campo Grande	5.2%
8	Guarulhos	4.0%
9	Jarinu	3.8%
10	Atibaia	3.1%
11	Hortolândia	2.4%
12	Rio Claro	1.5%
13	Campinas	1.5%

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.[1]Termos e definições no Glossário.

Fontes: CSHG

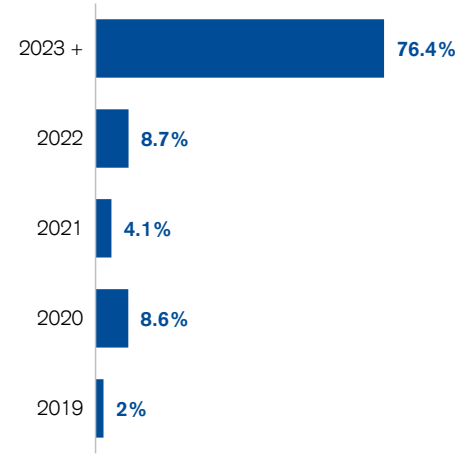
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal[1] por m²



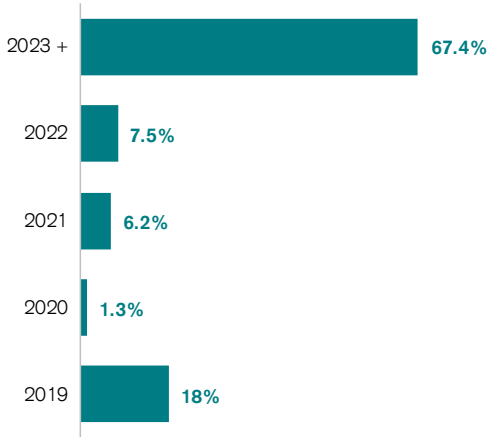
Fontes: CSHG

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.[1]Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

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

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.[1]Termos e definições no Glossário.

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

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.[1]Termos e definições no Glossário.

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
19-Aug-19	KNCR11	1	Favorável	Aprovado
		2	Favorável	Aprovado
		3	Favorável	Não aprovado
		4	Favorável	Aprovado
15-Aug-19	HSML11	1	Favorável	Aprovado
		2	Favorável	Aprovado
		3	Favorável	Aprovado
		4	Favorável	Aprovado

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$ 1.008.269.805,18
Quantidade de cotas: 11.882.212 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

Autorregulação ANBIMA

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.[1]Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Agosto 2019 (Data-base: 30/08/2019)

[1]Glossário

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.
Dividend Yield	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 m² 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.

CREDIT SUISSE

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

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.