

CSHG Logística FII

Setembro 2019



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 154,00	R\$ 127,96	R\$ 1,8 bilhão	114.795	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	<i>Dividend Yield¹</i>	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
491 mil m ²	6,1 %	1,3 %	6,8 %	8,3 %

Comentários do time de gestão

No mês de setembro, após a conclusão da oferta e das aquisições dos ativos alvo, paralelamente às atividades rotineiras, o time de gestão trabalhou no processo de migração dos novos ativos e seus inquilinos para a estrutura da CSHG.

De acordo com a expectativa do time, o Resultado do Fundo deveria apresentar seu primeiro mês com o novo patamar de rendimentos estabilizado. Contudo, isso ainda não ocorreu nesse mês de Setembro, não fosse por dois motivos:

- O imóvel **Volkswagen Vinhedo** possui um aluguel anual com vencimento no mês de dezembro, o qual, caso fosse mensal, acrescentaria ao Fundo um resultado distribuível de aproximadamente R\$ 3 milhões por mês (ou R\$ 0,25 por cota).
- O atraso no pagamento de um dos locatários do Fundo, que na data em que este relatório foi emitido já havia sido pago (aproximadamente R\$ 800 mil, ou R\$ 0,07 por cota). Tal atraso não é considerado um ponto de atenção, pois se tratou apenas de uma questão operacional do próprio inquilino.

Ou seja, caso somássemos o Resultado atual do Fundo apresentado abaixo com estes dois eventos citados acima, teríamos um resultado hipotético no mês na ordem de R\$ 9,7 milhões, equivalente à R\$ 0,82 por cota. Este resultado por cota está em linha com o Estudo de Viabilidade apresentado durante a captação da 5ª Emissão do Fundo, no Cenário 2 do Material Publicitário na página 22 ([link](#)), o qual prevíamos R\$0.82/cota no primeiro ano.

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 – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)

Tendo em vista tais resultados, e observando que a configuração atual da carteira imobiliária indica que o Fundo alcançará, de forma sustentável, um novo patamar de rendimentos recorrentes, mesmo diante de pequenos descasamentos entre caixa e competência de aluguéis a receber atuais do Fundo, o time de gestão decidiu aumentar o rendimento distribuído para R\$ 0,78 por cota, que equivale a 95% do resultado estabilizado no regime de competência atual do Fundo.

Para a manutenção e melhoria das características técnicas dos ativos, a equipe de engenharia deu continuidade às ações de estudo e contratações das obras necessárias já programadas:

- No Galpão **Os Lusíadas** foi contratado o reparo dos forros e esquadrias, de modo a solucionar os problemas de infiltração e vazamento decorrentes das peças danificadas que permitiam a entrada de água ao interior do galpão.
- No Condomínio Empresarial **Master Offices**, deu-se início ao desenvolvimento de um cronograma de obras para adequações do imóvel quanto à acessibilidade.
- No **Centro Empresarial Atibaia**, os aspectos estruturais das fachadas dos galpões **Ônix** e **Safira** foram avaliados por uma empresa especializada em inspeções técnicas e o resultado dessa consultoria indicou um conjunto de intervenções necessárias para a conservação das condições estruturais do imóvel em longo prazo. Assim, encontra-se em processo de cotação a execução dessas intervenções.

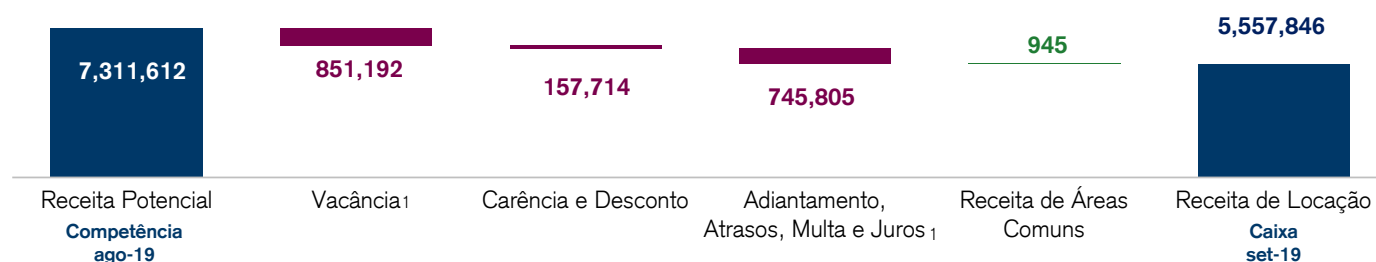
Foi iniciada também a avaliação técnica e cotação para a manutenção das fachadas e cobertura do conjunto Tech Town, de modo a definir uma estratégia de manutenção e melhoria desse imóvel. Para o **Condomínio SJC** as atividades técnicas têm sido desenvolvidas em três temas: (i) acompanhamento das demandas por locações de novos inquilinos interessados nas áreas vagas do empreendimento; (ii) avaliação e remodelação da gestão e governança condominial e (iii) desenvolvimento de estudos de mercado e um *master plan* de desenvolvimento para todo o terreno do imóvel (existem aproximadamente 300 mil m² para desenvolvimento imobiliário no local). Esses três temas são discutidos com o objetivo de esboçar melhorias que podem intensificar as qualidades do **Condomínio SJC** e também a rentabilidade do imóvel para o Fundo.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Setembro de 2019	Agosto de 2019*	2019	12 Meses
Receita de Locação ¹	5.557.846	18.608.908	60.093.693	73.968.515
Rendimentos Mobiliário ¹	1.614.954	1.477.184	12.829.506	15.578.006
Ganhos de Capital Bruto ¹	18.000	(26.900)	999.010	4.587.086
IR sobre Ganho de Capital	(76)	(132)	(69.241)	(1.040.235)
Total de Receitas	7.190.724	20.059.060	73.852.968	93.093.372
Despesas Imobiliárias ¹	(103.087)	(208.415)	(928.932)	(1.086.237)
Despesas Operacionais ¹	(1.103.867)	(837.387)	(6.650.543)	(8.380.468)
Total de Despesas	(1.206.954)	(1.045.802)	(7.579.474)	(9.466.706)
Resultado¹	5.983.770	19.013.258	66.273.493	83.626.666
Rendimento anunciado	9.268.125	8.911.659	59.556.819	77.289.834

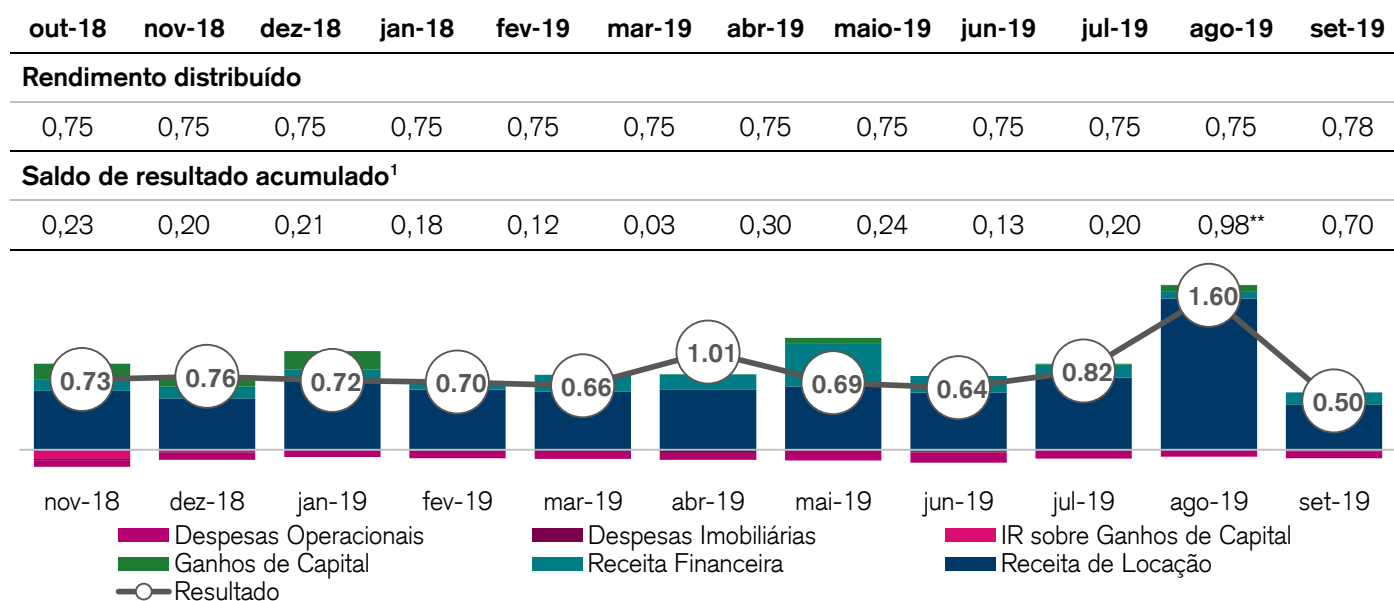
Fontes: CSHG * Houve uma errata dos valores em relação ao mês anterior de R\$ 12.059 devido à reclassificação dos valores de caução de Receita de Locação para Rendimentos Mobiliário.

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



Fontes: CSHG

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

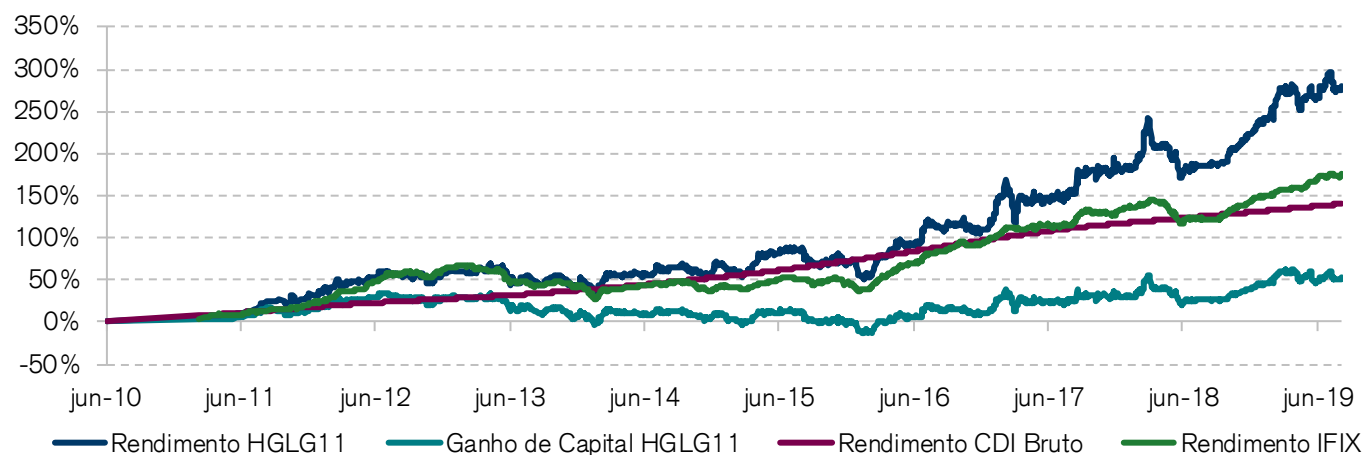


Fontes: CSHG. ** No relatório de agosto foi informado, erroneamente, o valor de R\$ 0,93.

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 – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)

Rentabilidade

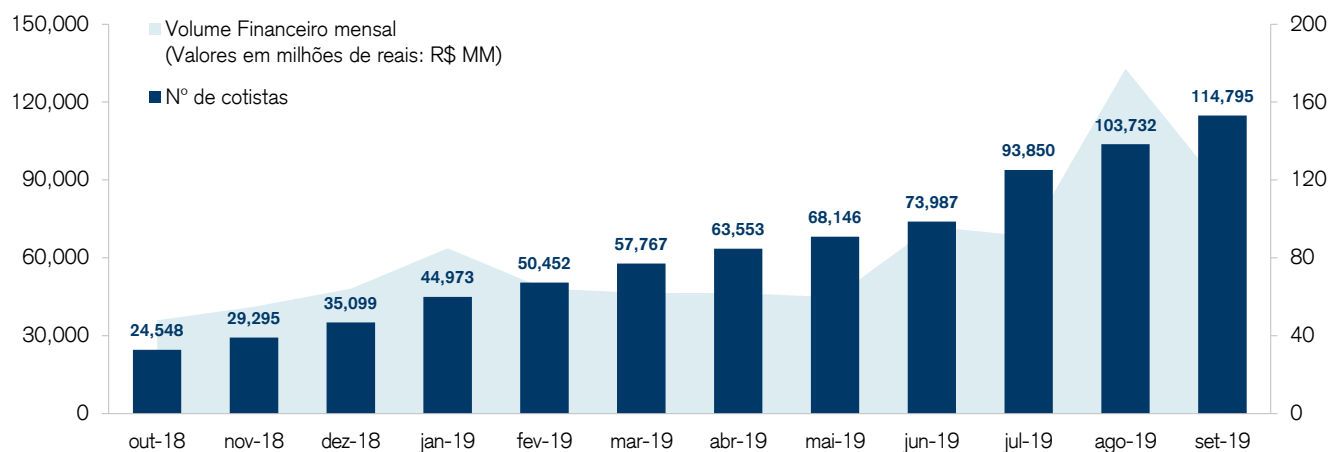
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGLG11¹	1,3 %	19,2 %	34,8%	286,1%
IFIX	1,0 %	14,1 %	25,7%	*
CDI Bruto	0,5 %	4,7 %	6,3%	141,3%



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)	115,7	812,5	979,4
Giro	6,3%	59,7%	75,6%
Presença em pregões	100%	100%	100%

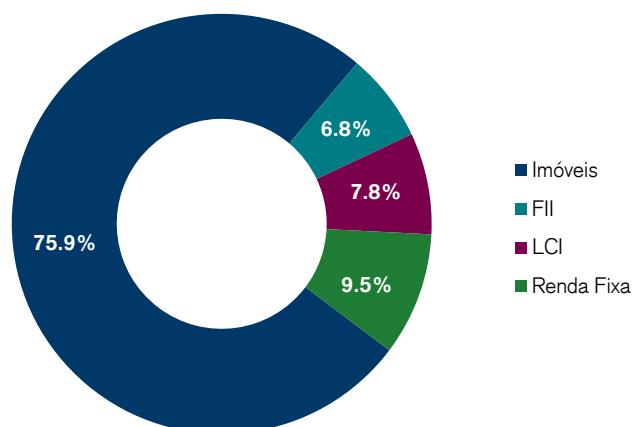


Fontes: Quantum Axis e CSHG

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 – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)

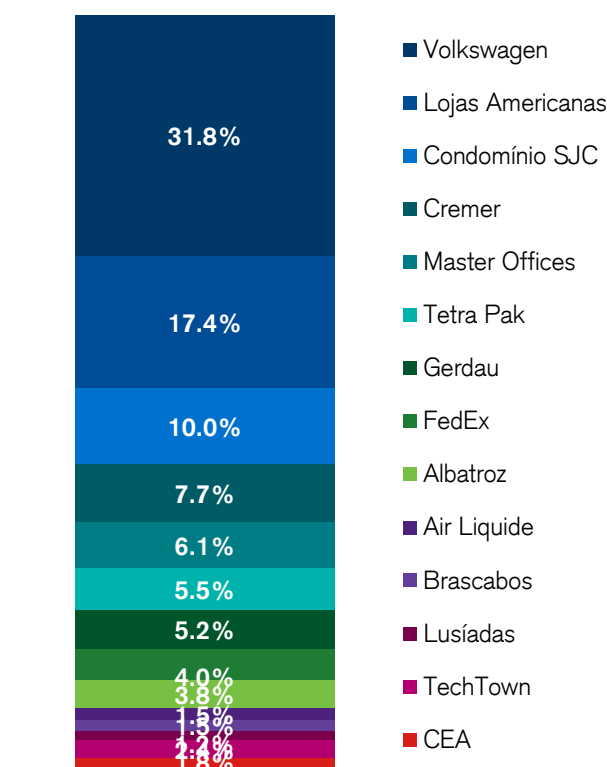
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



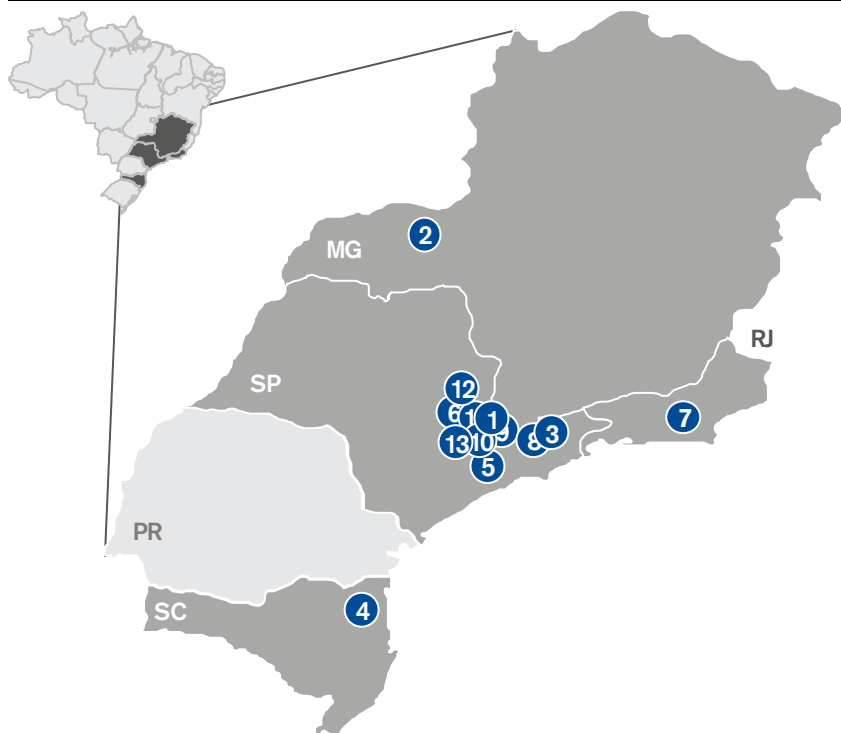
Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica

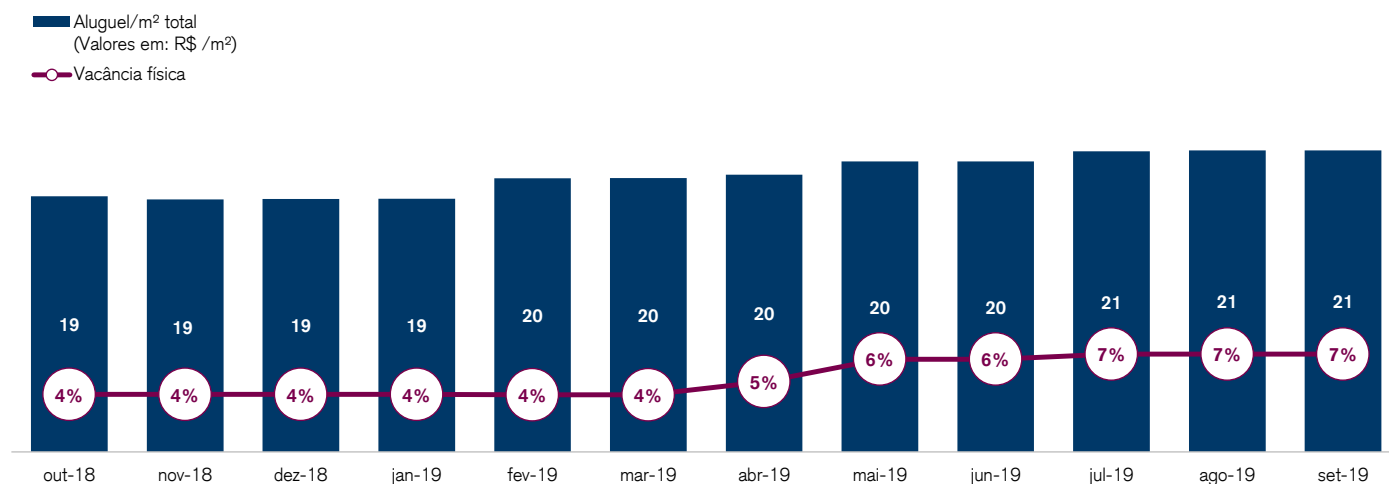


#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Vinhedo	31.8%
2	Uberlândia	17.4%
3	São José dos Campos	10.0%
4	Blumenau	7.7%
5	Santo Amaro	6.1%
6	Monte Mor	5.5%
7	Campo Grande	5.2%
8	Guarulhos	4.0%
9	Jarinu	3.8%
10	Atibaia	3.1%
11	Hortolândia	2.4%
12	Rio Claro	1.5%
13	Campinas	1.5%

Fontes: CSHG

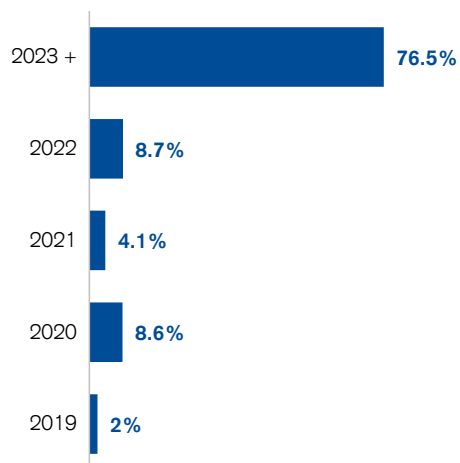
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



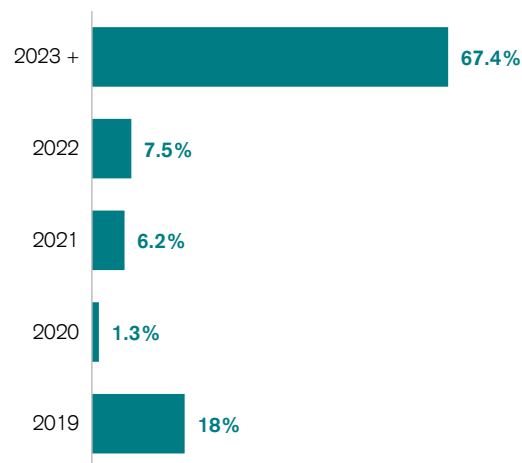
Fontes: CSHG

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

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

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
--------------------	-------	---------	----------------	----------------------

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\$ 1.058.256.998,35

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

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

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

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 resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. 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 – Setembro 2019 (Data-base: 30/09/2019)