

# CSHG Logística FII

Novembro 2019



<b>Cota valor de Mercado<sup>1</sup></b>	<b>Cota patrimonial<sup>1</sup></b>	<b>Valor de Mercado do Fundo<sup>1</sup></b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Rendimento</b>
R\$ 181,55	R\$ 127,86	R\$ 2,2 bilhão	138.102	R\$ 0,78 por cota
<b>ABL<sup>1</sup> Total</b>	<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b>	<b>Retorno Mensal<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Física<sup>1</sup></b>	<b>Vacância Financeira<sup>1</sup></b>
491 mil m <sup>2</sup>	5,2 %	12,5 %	6,8 %	8,3 %

## Comentários do time de gestão

No dia 28 de outubro de 2019, os cotistas aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") a 6ª emissão de cotas do fundo CSHG Logística FII, no volume a ser ofertado de até R\$ 1.445.000,00. Até o momento, o time de gestão ainda não protocolou a 6ª emissão junto à CVM, pois isto só ocorrerá quando a negociação do pipeline de novo negócios estiver em um grau de maturidade adequado. A administradora reafirma que, assim como em emissões passadas, o volume a ser ofertado será ajustado ao pipeline em negociação ou em diligência para aquisição, de forma que, embora estejamos trabalhando para isso, não há como garantir que todo o volume máximo aprovado será ofertado ao mercado. As negociações de novos ativos permanecem em andamento, contudo, não há previsão de que a nova emissão ocorra ainda no primeiro trimestre.

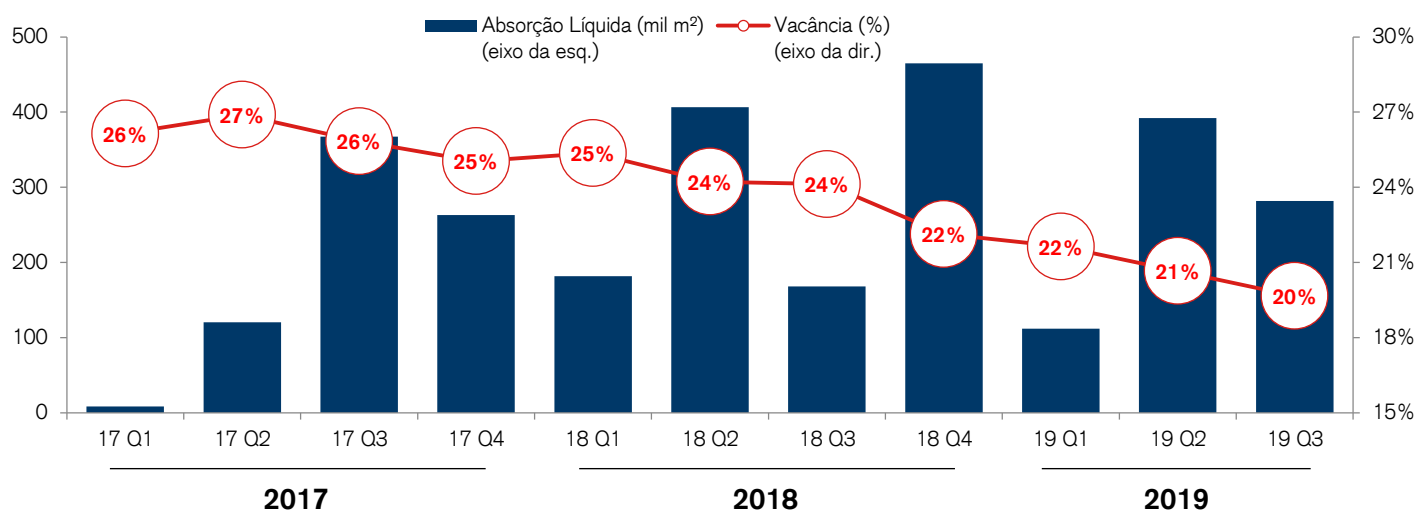
Sobre o aluguel do ativo Volkswagen Vinhedo, a administradora continua em tratativas para reajustar o fluxo de pagamentos de forma a suavizar o impacto no FFO do Fundo. Vale lembrar que a política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. Com isso, as tratativas visam uma distribuição de aluguel de forma que o Fundo consiga manter uma distribuição constante. Por outro lado, neste mês continua a defasagem entre o Resultado do Fundo e o Rendimento anunciado e, para tal, continuamos usando o saldo de resultado acumulado 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 **Ed. Albatroz**, locado para Natural One, houve uma reforma nas câmaras frias para regularização.
- No galpão **Gerdau RJ**, iniciou-se reparos na rede de combate à incêndio. Além disso, o time de engenharia já estuda melhorias para o sistema em curso.
- No **Ed. Os Lusíadas**, iniciou-se os reparos da fachada e dos forros.
- No **Tech Town**, houve a contratação de uma empresa para manutenção corretiva em rufos, calhas, beirais e também nas trincas identificadas em alvenaria, de modo a melhorar a estanqueidade do imóvel.

Sobre o mercado logístico focado nas regiões do portfólio do CSHG Logística FII, a taxa de vacância fechou o primeiro trimestre de 2019 em 19,7% frente a 6,8% do Fundo. Apesar de uma constante absorção líquida positiva no mercado, a quantidade de novas áreas entregues permanece segurando a vacância ainda em patamares elevados.

## Absorção Líquida e Vacância do mercado

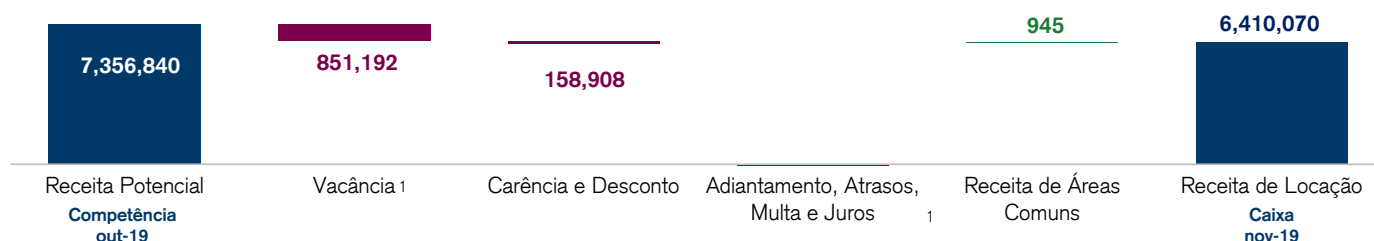


## Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2019	Outubro de 2019	2019	12 Meses
Receita de Locação <sup>1</sup>	6.410.070	6.973.625	73.477.387	77.677.589
Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>	1.265.171	1.409.209	15.503.886	16.360.384
Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup>	-	-	999.010	2.518.926
IR sobre Ganho de Capital	-	-	(69.241)	(96.317)
<b>Total de Receitas</b>	<b>7.675.240</b>	<b>8.382.834</b>	<b>89.911.042</b>	<b>96.460.582</b>
Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>	(194.006)	(604.439)	(1.727.377)	(1.735.068)
Despesas Operacionais <sup>1</sup>	(1.700.628)	(1.010.248)	(9.361.419)	(9.933.125)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.894.634)</b>	<b>(1.614.688)</b>	<b>(11.088.796)</b>	<b>(11.668.193)</b>
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>5.780.606</b>	<b>6.768.146</b>	<b>78.822.246</b>	<b>84.792.390</b>
Rendimento anunciado	9.268.125	9.268.125	78.093.070	84.004.075

Fontes: CSHG

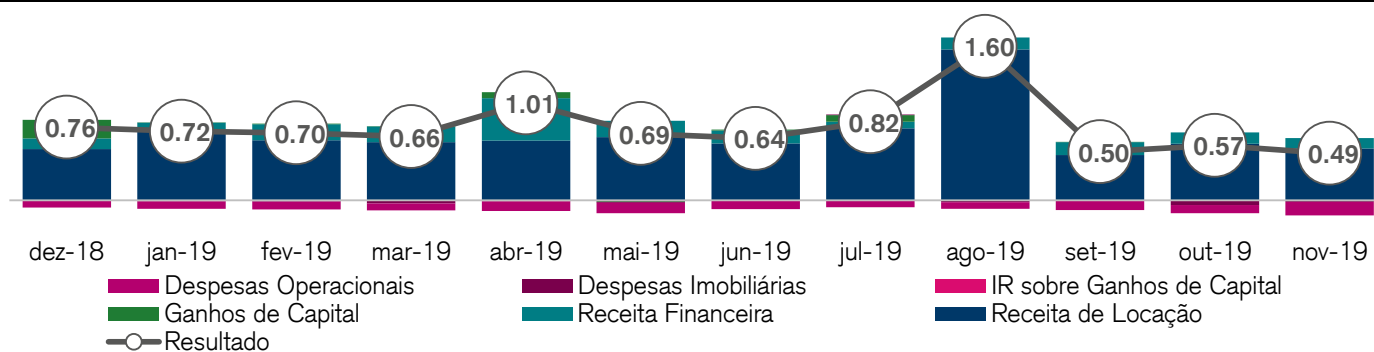
### Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

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

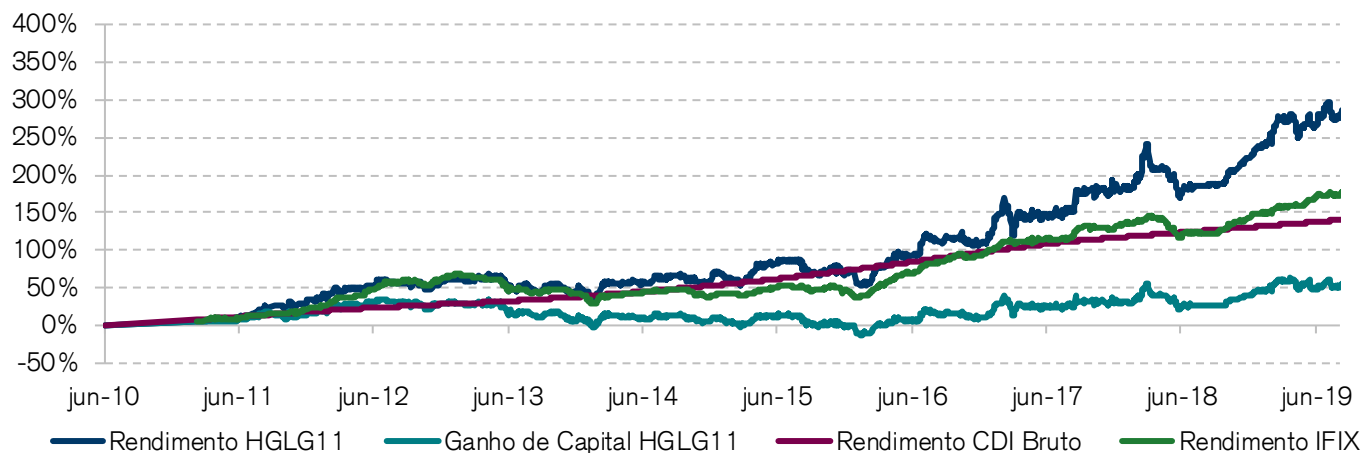
dez-18	jan-18	fev-19	mar-19	abr-19	maio-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19
<b>Rendimento distribuído</b>											
0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,78	0,78	0,78
<b>Saldo de resultado acumulado<sup>1</sup></b>											
0,21	0,18	0,12	0,03	0,30	0,24	0,13	0,20	0,98	0,70	0,49	0,20



Fontes: CSHG.

## Rentabilidade

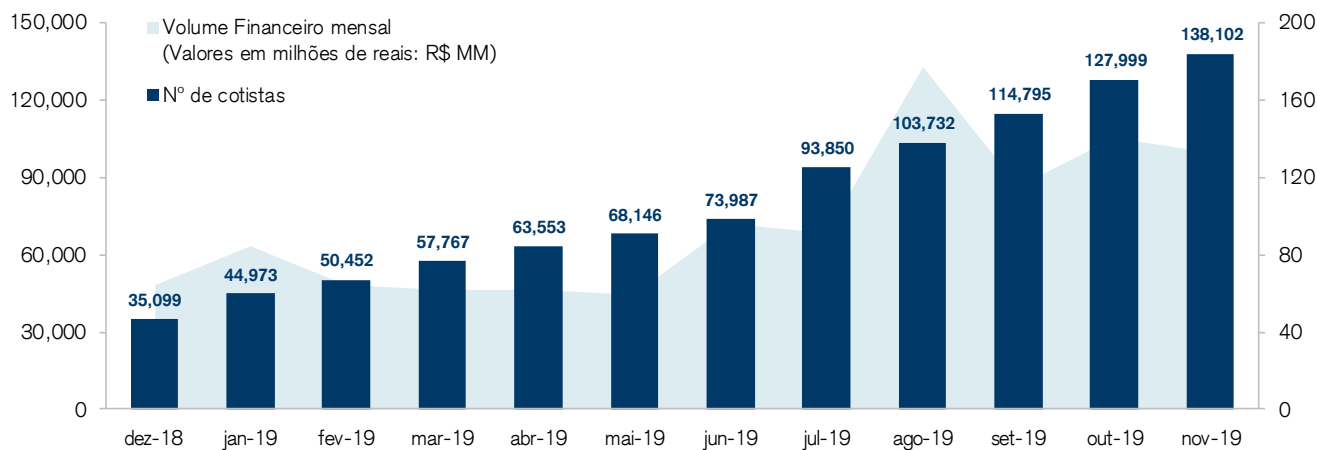
Tabela de rentabilidade <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 Meses	Início
<b>HGLG11<sup>1</sup></b>	12,5 %	42,0 %	46,1%	359,7%
<b>IFIX</b>	3,3 %	22,7 %	25,4%	*
<b>CDI Bruto</b>	0,4 %	5,6 %	6,1%	143,4%



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

## Liquidez

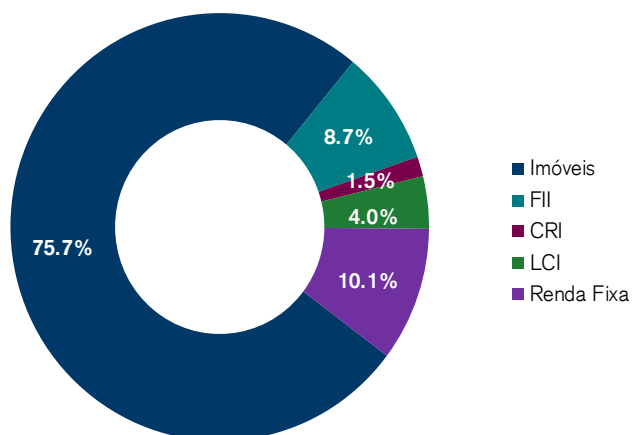
	Mês	Ano	12 Meses
<b>Volume Financeiro mensal<sup>1</sup></b> (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	133,2	1.086,3	1.150,4
<b>Giro</b>	6,5%	66,2%	79,6%
<b>Presença em pregões</b>	100%	100%	100%



Fontes: Quantum Axis e CSHG

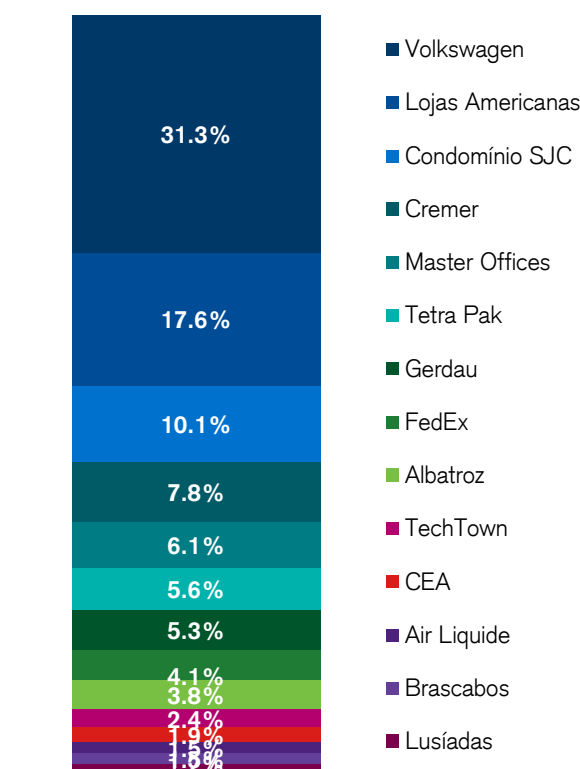
## Carteira

### Classe de ativos (% dos Investimentos)



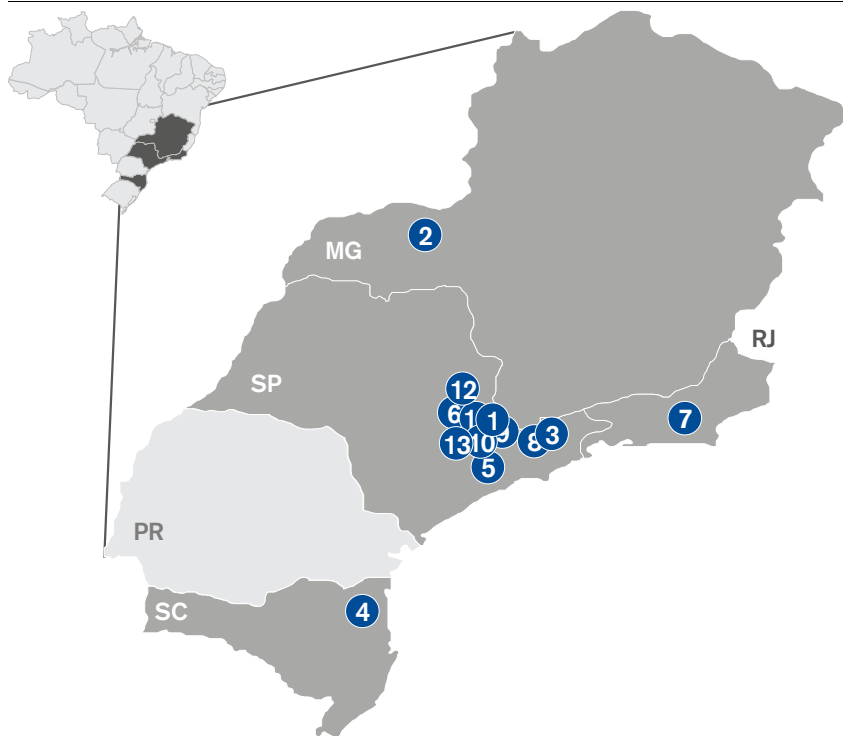
Fontes: CSHG

### Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

## Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



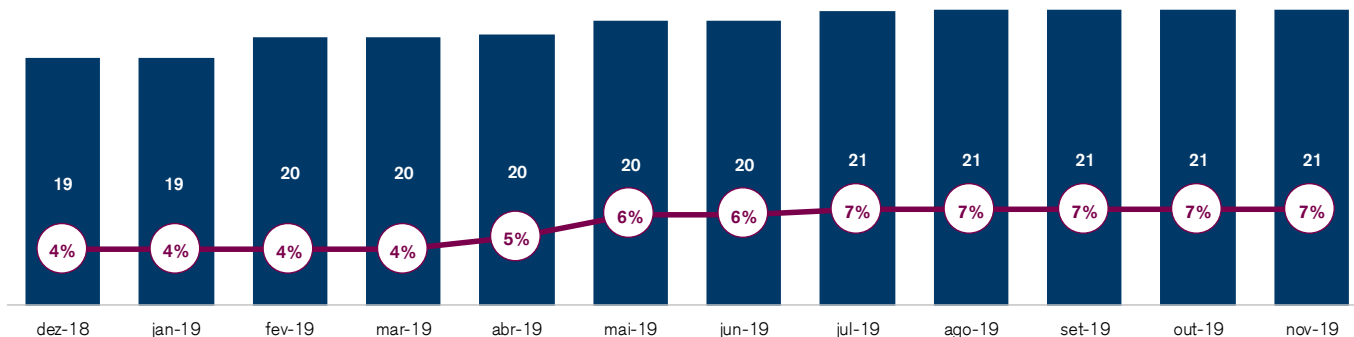
#	Localização	% Ativo Imobiliário
1	Vinhedo	31.3%
2	Uberlândia	17.6%
3	São José dos Campos	10.1%
4	Blumenau	7.8%
5	Santo Amaro	6.1%
6	Monte Mor	5.6%
7	Campo Grande	5.3%
8	Guarulhos	4.1%
9	Jarinu	3.8%
10	Atibaia	3.1%
11	Hortolândia	2.4%
12	Rio Claro	1.5%
13	Campinas	1.5%

Fontes: CSHG

# Radiografia da carteira imobiliária

## Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal<sup>1</sup> por m<sup>2</sup>

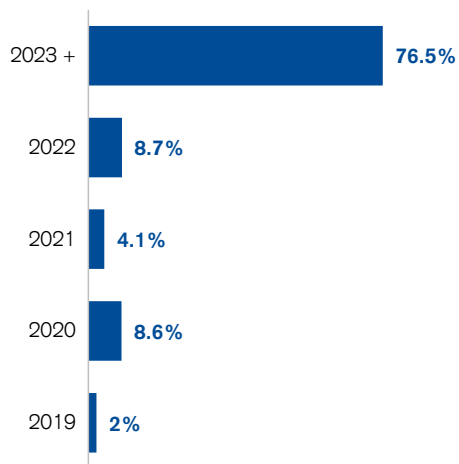
■ Aluguel/m<sup>2</sup> total  
(Valores em: R\$ /m<sup>2</sup>)  
○ Vacância física



Fontes: CSHG

## Vencimento dos contratos

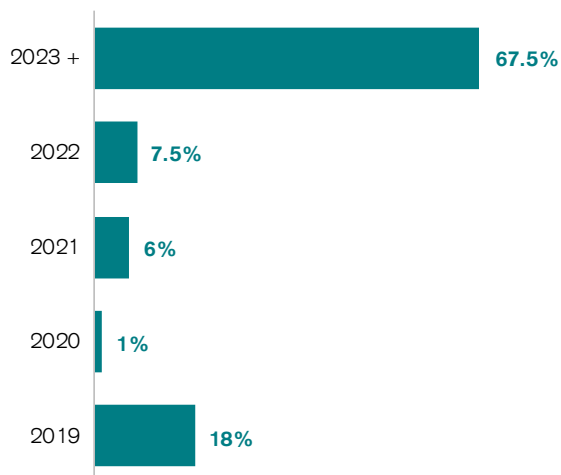
(% da Receita Contratada)



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 m<sup>2</sup>  
**Locado:** \_\_\_\_\_ 100%  
**Nº de locatários:** \_\_\_\_\_ 1  
**Pé- direito:** \_\_\_\_\_ 9 m  
**Capacidade do piso:** \_\_\_\_\_ 5 ton./m<sup>2</sup>



### Master Offices

Avenida Guido Caloi, 1.935  
Santo Amaro - SP.

**ABL:** \_\_\_\_\_ 14.359 m<sup>2</sup>  
**Locado:** \_\_\_\_\_ 77%  
**Nº de locatários:** \_\_\_\_\_ 12  
**Pé- direito:** \_\_\_\_\_ 4 m



### Lojas Americanas Uberlândia

BR-497, Km 1480  
Uberlândia - MG.

**ABL:** \_\_\_\_\_ 89.187 m<sup>2</sup>  
**Locado:** \_\_\_\_\_ 100%  
**Nº de locatários:** \_\_\_\_\_ 1  
**Pé- direito:** \_\_\_\_\_ 9 a 12 m  
**Capacidade do piso:** \_\_\_\_\_ 6 ton./m<sup>2</sup>



### Ed. Onix e Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia

Avenida Tégula, 888  
Atibaia - SP.

**ABL:** \_\_\_\_\_ 12.343 m<sup>2</sup>  
**Locado:** \_\_\_\_\_ 18,1%  
**Nº de locatários:** \_\_\_\_\_ 2  
**Pé- direito:** \_\_\_\_\_ 9 a 11 m  
**Capacidade do piso:** \_\_\_\_\_ 5 ton./m<sup>2</sup>



### Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá

Rodovia Dom Pedro I, Km 87  
Atibaia – SP.

**ABL:** \_\_\_\_\_ 6.232 m<sup>2</sup>  
**Locado:** \_\_\_\_\_ 100%  
**Nº de locatários:** \_\_\_\_\_ 1  
**Pé- direito:** \_\_\_\_\_ 9 m  
**Capacidade do piso:** \_\_\_\_\_ 5 ton./m<sup>2</sup>



### Brascabos Rio Claro

Avenida Brasil, 3.464  
Rio Claro – SP.

**ABL:** \_\_\_\_\_ 11.492 m<sup>2</sup>  
**Locado:** \_\_\_\_\_ 100%  
**Nº de locatários:** \_\_\_\_\_ 1  
**Pé- direito:** \_\_\_\_\_ 9 a 11 m  
**Capacidade do piso:** \_\_\_\_\_ 5 ton./m<sup>2</sup>









### Tech Town

Rodovia SP 101, Km 09  
Hortolândia – SP.

**ABL:** \_\_\_\_\_ 7.885 m<sup>2</sup>  
**Locado:** \_\_\_\_\_ 33,33%  
**Nº de locatários:** \_\_\_\_\_ 1  
**Pé- direito:** \_\_\_\_\_ 4 m

## Imóveis

	<p><b>Ed. Albatroz – Gaia Ar</b> Rod. Dom Pedro I, Km 90 Jarinu - SP.</p>	<p><b>ABL:</b> _____ 20.154 m<sup>2</sup> <b>Locado:</b> _____ 100% <b>Nº de locatários:</b> _____ 1 <b>Pé- direito:</b> _____ 9 m <b>Capacidade do piso:</b> _____ 5 ton./m<sup>2</sup></p>
	<p><b>Air Liquide Campinas</b> Rua Ronald Cladstone Negri, 557 Campinas - SP.</p>	<p><b>ABL:</b> _____ 1.723 m<sup>2</sup> <b>Locado:</b> _____ 100% <b>Nº de locatários:</b> _____ 1 <b>Pé- direito:</b> _____ 3 m</p>
	<p><b>Tetra Pak Monte Mor</b> Rua Tobias Bueno de Oliveira, 701 Monte Mor - SP.</p>	<p><b>ABL:</b> _____ 24.696 m<sup>2</sup> <b>Locado:</b> _____ 100% <b>Nº de locatários:</b> _____ 1 <b>Pé- direito:</b> _____ 11 a 12 m <b>Capacidade do piso:</b> _____ 6 ton./m<sup>2</sup></p>
	<p><b>Gerdau Rio de Janeiro</b> Estrada do Pedregoso, 900 Campo Grande-RJ.</p>	<p><b>ABL:</b> _____ 16.532 m<sup>2</sup> <b>Locado:</b> _____ 100% <b>Nº de locatários:</b> _____ 1 <b>Pé- direito:</b> _____ 12 a 13 m <b>Capacidade do piso:</b> _____ 7 ton./m<sup>2</sup></p>
	<p><b>FedEx Guarulhos</b> Rua Antônio Utrilla, 1062. Guarulhos - SP</p>	<p><b>ABL:</b> _____ 18.276 m<sup>2</sup> <b>Locado:</b> _____ 100% <b>Nº de locatários:</b> _____ 1 <b>Pé- direito:</b> _____ 10 m <b>Capacidade do piso:</b> _____ 6 ton./m<sup>2</sup></p>
	<p><b>Condomínio SJC</b> Rua Ambrósio Molina, 1090/1100, São José dos Campos - SP.</p>	<p><b>ABL:</b> _____ 69.466 m<sup>2</sup> <b>Locado:</b> _____ 79% <b>Nº de locatários:</b> _____ 9 <b>Pé- direito:</b> _____ 7,5 a 12 m <b>Capacidade do piso:</b> _____ 5 ton./m<sup>2</sup></p>
	<p><b>Volkswagen Vinhedo</b> Avenida das Indústrias, s/n, Bairro Industrial Benedito Storani, Vinhedo - SP</p>	<p><b>ABL:</b> _____ 132.353 m<sup>2</sup> <b>Locado:</b> _____ 100% <b>Nº de locatários:</b> _____ 1 <b>Pé- direito:</b> _____ 10 a 12 m <b>Capacidade do piso:</b> _____ 6 ton./m<sup>2</sup></p>



## Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
22-Nov-19	VVPR11	1	Favorável	Aprovado
		2	Favorável	Aprovado
		3	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\$ 1.160.490.826,93

**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

# <sup>1</sup>Glossário

## Termos e definições

### Seção: Resumo do Fundo

<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
<b>Valor de mercado</b>	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<b><i>Dividend Yield</i></b>	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.
<b>Retorno mensal</b>	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
<b>ABL</b>	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
<b>Vacância física</b>	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> dentre a área bruta locável total do Fundo.
<b>Vacância financeira</b>	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

<b>Receita de Locação</b>	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
<b>Rendimento Mobiliário</b>	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e outros rendimentos extraordinários.
<b>Ganhos de Capital Bruto</b>	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
<b>Despesas Imobiliárias</b>	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
<b>Despesas Operacionais</b>	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.
<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Saldo de resultado acumulado</b>	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
<b>Receita Potencial</b>	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
<b>Vacância</b>	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
<b>Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros</b>	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

<b>Tabela de Rentabilidade</b>	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	---

## Seção: Liquidez

<b>Volume financeiro mensal</b>	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
<b>Giro</b>	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
<b>Presença em pregões</b>	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

## Seção: Carteira

<b>PL</b>	Patrimônio Líquido do Fundo.
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>CRI</b>	Certificado de Recebível Imobiliário.
<b>LCI</b>	Letra de Crédito Imobiliário.
<b>Renda Fixa</b>	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos.

## Seção: Radiografia da carteira imobiliária

<b>Aluguel médio mensal</b>	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



### Atendimento a clientes

[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto: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. Termos e definições no Glossário. CSHG Logística FII – Relatório mensal de Gestão – Novembro 2019 (Data-base: 29/11/2019)