

CSHG Logística FII

Dezembro de 2016



Objetivo do Fundo

O CSHG Logística FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente **galpões logísticos e industriais**.

Carteira Imobiliária

O Fundo encerrou o mês com participação em **119** unidades locáveis, localizadas em **8** empreendimentos, totalizando **176 mil m²** de área privativa e **66** contratos de locação.

Informações

Início das atividades:

Junho de 2010

Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração:

0,6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo

Ofertas concluídas:

3 emissões de cotas realizadas

Código de negociação:

HGLG11

Tipo Anbima – foco de atuação:

FII Renda Gestão Ativa - logística

*Para os efeitos deste relatório: o investimento no Perini Business Park, por meio do Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FIIB11), é considerado um ativo imobiliário; foram considerados os volumes investidos até o fechamento do mês de competência. Para efeitos dos gráficos dos Investimentos, a administradora realizou estimativa de valores contratados.

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Nota da Administradora

O mercado imobiliário de galpões logístico-industriais vem atravessando uma fase de desequilíbrio entre a oferta e a demanda. Este cenário, causado principalmente pelo expressivo volume de novos galpões ofertados ao longo dos últimos cinco anos, impactou diretamente a taxa de vacância deste mercado que, de acordo com dados das principais consultorias imobiliárias, atingiu patamar superior a 20% no terceiro trimestre do ano passado. O Fundo sempre buscou implementar uma gestão ativa, atenta aos movimentos de mercado, de modo a manter neste mesmo período a vacância da sua carteira imobiliária em patamares inferiores a 3%.

No último trimestre de 2016, o Fundo recebeu da IBM, ocupante de três módulos no condomínio Tech Town, notificação manifestando interesse em não renovar 2 dos seus contratos de locações, com termos previstos para setembro-16 e dezembro-16. Estes dois contratos representavam 6,9% da receita imobiliária potencial do Fundo e o impacto no caixa ocorreu já ao final de 2016. A IBM possui, ainda, um contrato de locação vigente até novembro-18.

Ademais, o Fundo recebeu da Bosch, ocupante de seis módulos no Centro Empresarial Atibaia, com contrato cujo vencimento é previsto para fevereiro-20, notificações de rescisão antecipada parcial da locação. A parcela a ser devolvida representa 1,3% da receita imobiliária potencial do Fundo e o impacto no caixa é esperado em 2 etapas, parte no primeiro semestre e parte no segundo semestre de 2017.

Regularizado o episódio da inadimplência no Albatroz reportado nos relatórios anteriores, o Fundo renegociou o contrato atual para valores de mercado com validade até janeiro-17.

Em novembro-16, o Fundo recebeu notificação de rescisão antecipada de um inquilino do Condomínio Master Offices. A locação representa 2,7% da receita imobiliária potencial do Fundo e o impacto no caixa é esperado para o primeiro semestre de 2018.

A equipe de gestão continua em contato próximo com os inquilinos e atenta aos movimentos de mercado e, desta forma, vem buscando de maneira ativa a ocupação dos referidos imóveis mesmo antes do término das locações vigentes, de modo a impactar o mínimo possível os resultados do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 8,70 por cota como rendimento referente ao mês de Dezembro. O pagamento será realizado em 13/01/17, aos detentores de cotas em 29/12/16.

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. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver. No caso de venda de imóveis, a parcela correspondente ao lucro (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e investimentos em benfeitorias) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto que a parcela correspondente ao principal é investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

A estratégia de distribuição de rendimentos do Fundo objetiva, ainda, ser linear, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário.

No caso das Receitas de Locação, ressaltamos que as mesmas são consideradas de maneira consolidada, podendo ser impactadas mensalmente por aluguéis em atraso, pagamentos antecipados e valores de multa e juros. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período, de modo que para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar uma média de um período mais longo. Devido à grande quantidade de contratos e datas de vencimento, antecipações e atrasos ocorrem frequentemente.

Fluxo HGLG11	dez-16	2º Semestre	2016
Receita de Locação ¹	2.282.378	17.247.615	35.109.315
Lucros Imobiliários ²	5.106	35.694	35.694
Receitas FIL ³	218.043	1.312.920	2.614.813
Receitas LCI ⁴	0	0	0
Receita Renda Fixa	32.859	226.778	604.104
Total de Receitas	2.538.386	18.823.006	38.363.926
Despesas Imobiliárias ⁵	(98.946)	(310.148)	(301.405)
Despesas Operacionais ⁶	(229.279)	(1.358.169)	(2.508.097)
Total de Despesas	(328.225)	(1.668.317)	(2.809.502)
Resultado	2.210.161	17.154.689	35.554.424
Rendimento	2.958.870	17.753.220	35.506.440
Médio / Cota	8,70	8,70	8,70

¹ Receitas de Locação: compreende alugueis, alugueis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ² Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³ Receitas FIL: considera rendimentos e eventuais ganhos de capital. ⁴ Receitas LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da liquidação financeira da mesma. ⁵ Despesas Imobiliárias: diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, IR sobre ganho de capital (venda de cotas de FILB11), reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. ⁶ Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e BM&FBovespa, IR sobre ganho de capital, entre outros.

Liquidez

	dez-16	2º Semestre	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	8,6	53,0	94,8
Giro (em % do total de cotas)	2,3%	13,8%	26,2%
Valor de mercado	R\$ 374,1 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	340.100 cotas (4.660 cotistas)		



Fonte: CSHG / BM&FBovespa

Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%.

O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação. Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que possui metodologia comparável.

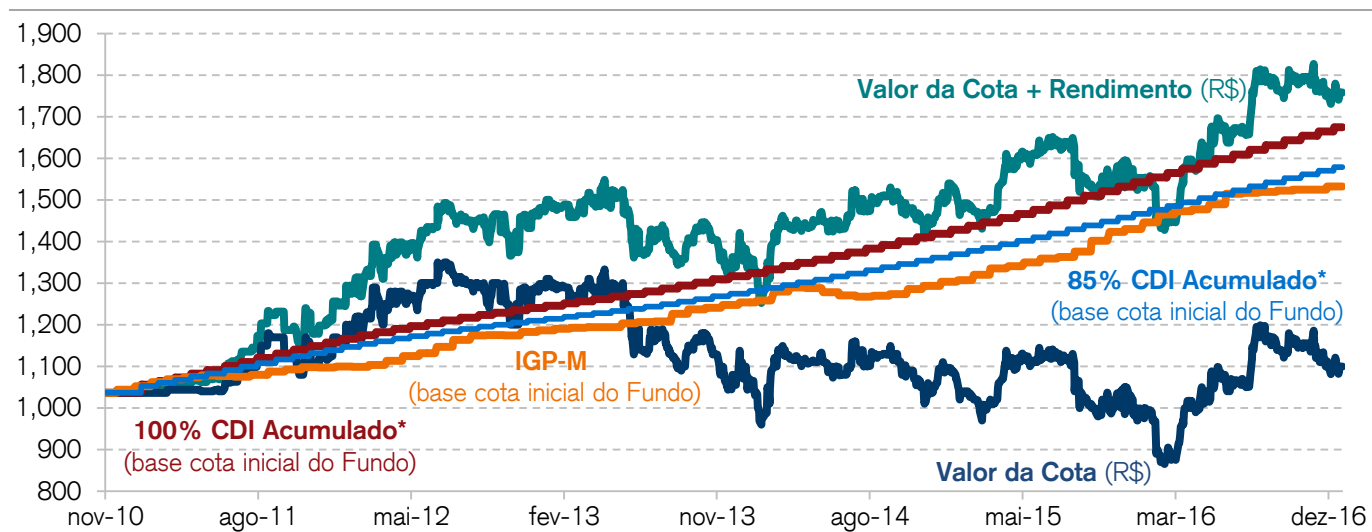
No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de **R\$ 1.100,00** e o valor patrimonial foi de **R\$ 1.083,33**, considera a reavaliação da carteira concluída em dezembro-16.

CSHG Logística FII	Início	2º Semestre	2016
Data	10-nov-10	30-jun-16	30-dez-15
Valor Referência (R\$)	1.036,63	1.070,00	995,91
Renda Acumulada	63,52%	9,76%	10,48%
Ganho de Capital Líq.	4,89%	2,24%	8,36%
TIR Líq. (Renda + Venda)	91,84%	7,30%	19,86%
TIR Líq. (Renda + Venda) - a.a.	11,22%	15,13%	19,86%
Retorno em % CDI Líquido	127%	62%	169%
Retorno Total Bruto	69,63%	12,56%	20,93%
IFIX	-*	13,84%	32,34%
Diferença vs IFIX	-*	-1,27%	-11,40%

Fontes: Itaú / BM&FBovespa / Banco Central / CSHG

*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

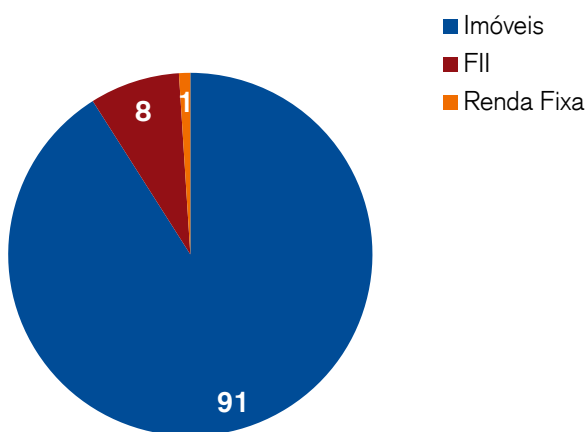


Fontes: CSHG / BM&FBovespa / Cetip / FGV

* Para efeitos de comparação com os FII, os cálculos referentes ao CDI seguem o conceito de juros simples, sendo o rendimento do CDI mensal somado ao valor inicial da aplicação e não reinvestido no fluxo.

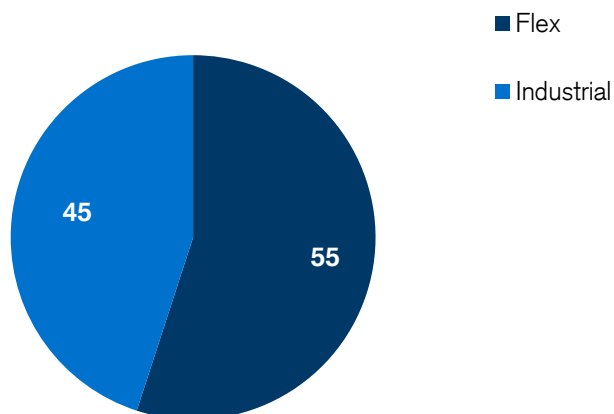
Investimentos

Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fontes: CSHG

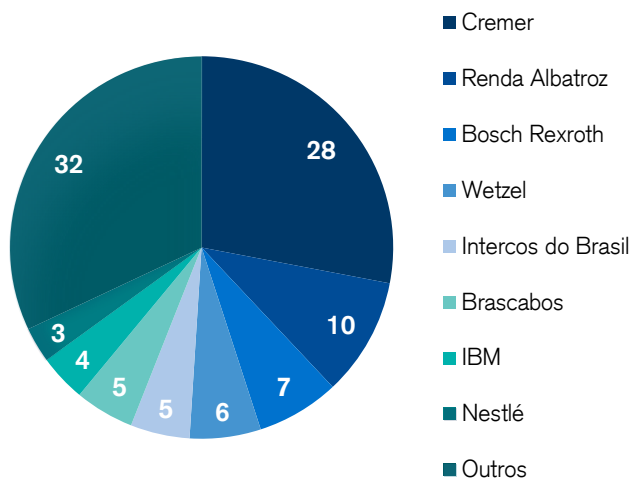
Tipologia do imóvel^{1,2} (% da receita imobiliária)



Fontes: CSHG

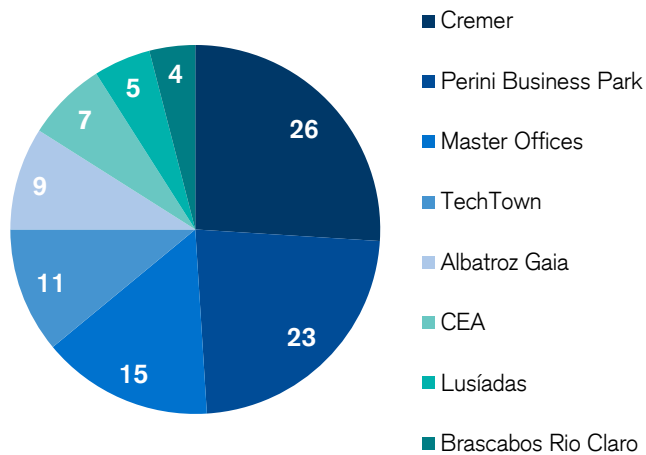
Diversificação da Carteira Imobiliária (% da receita imobiliária)

Locatários²



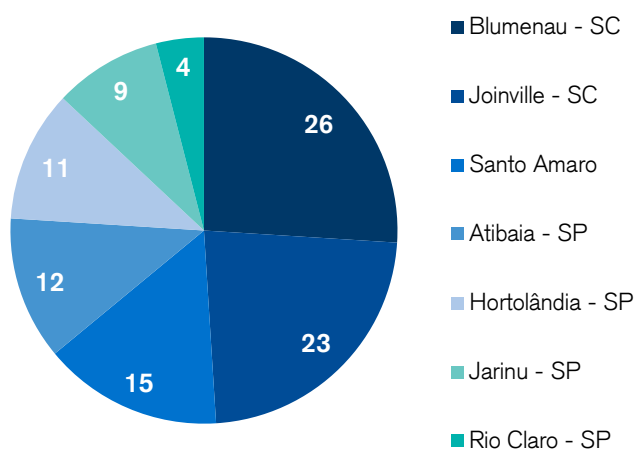
Fontes: CSHG

Empreendimentos^{1,2}



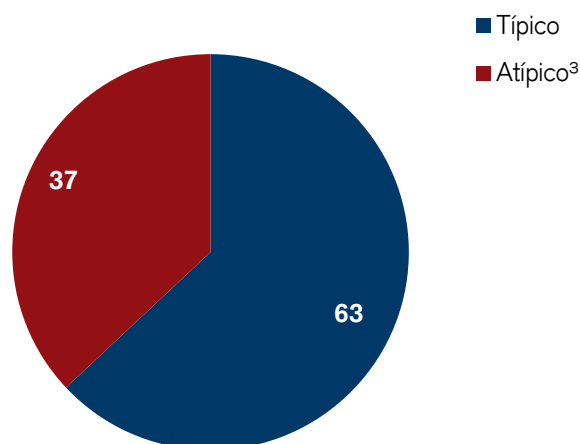
Fontes: CSHG

Regiões^{1,2}



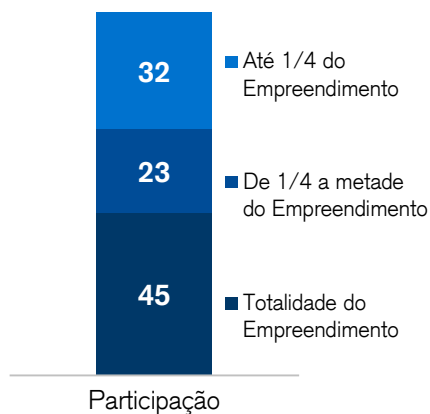
Fontes: CSHG

Tipologia dos contratos



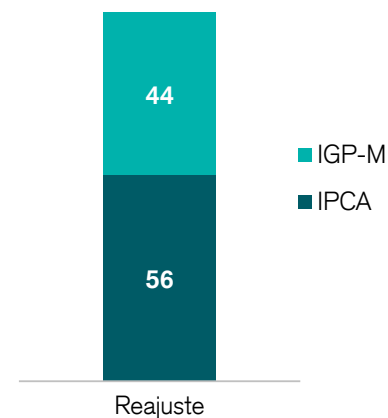
Fontes: CSHG

Part. nos empreendimentos^{1,2}



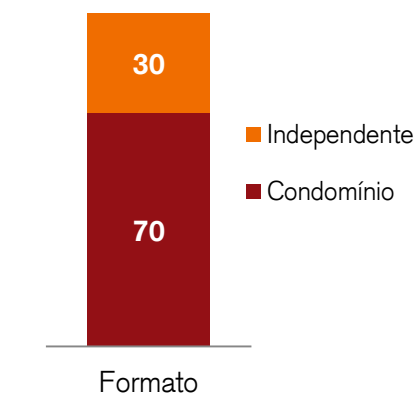
Fontes: CSHG

Índice de reajuste



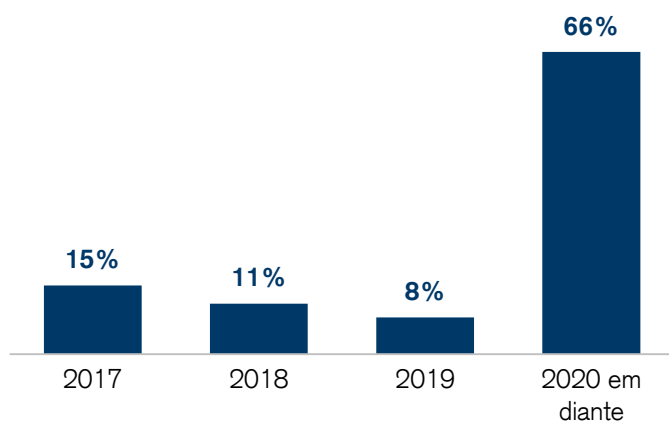
Fontes: CSHG

Formato^{1,2}



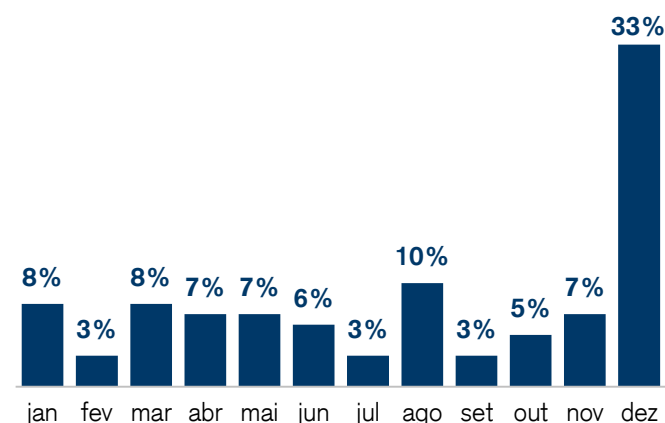
Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos



Fontes: CSHG

Reajuste dos contratos³



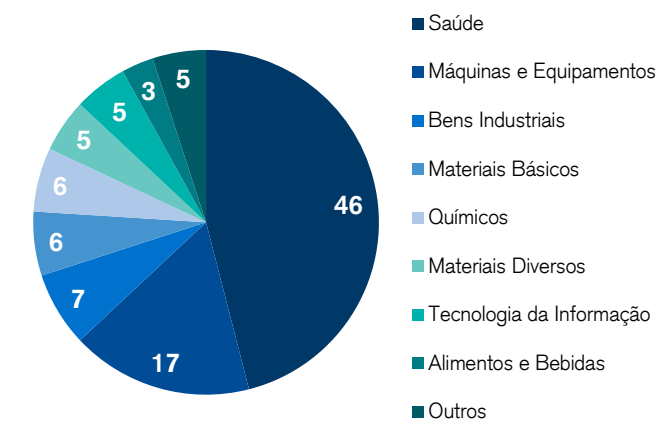
Fontes: CSHG

Evolução da vacância^{1,2}



Fontes: CSHG

Sector de atuação - locatários



Fontes: CSHG

Carteira e locação

Empreendimentos	8	Vacância financeira	9,0%
Unidades	119	Aluguel médio contratado	R\$ 17/m ²
Área privativa	176 mil m ²	Contratos de locação	66

Fontes: CSHG

¹Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

²Para efeitos deste gráfico foi considerada a renda do empreendimento Albatroz Gaia, recebida pelo Fundo da empresa desenvolvedora do projeto.

³Para os reajustes foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

Reavaliação de Imóveis

Nos termos da Instrução CVM nº 516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes. Durante o último trimestre de 2016, a administradora do Fundo solicitou à Cushman & Wakefield a reavaliação dos imóveis em que o Fundo detém participação direta, resultando em valor **1,99% inferior ao valor contábil**, o que totalizou variação negativa de aproximadamente **1,40% no valor patrimonial da cota**.

Ativos Imobiliários

Santo Amaro

Master Offices



Avenida Guido Caloi, 1.935
Santo Amaro
14.359m² (21 unidades)
100% de participação no condomínio
Data de aquisição: **Abr-12**

Rio Claro, SP

Brascabos Rio Claro



Avenida Brasil, 3.464
Rio Claro - SP
11.492 m² (01 unidade)
100% de participação no edifício
Data de aquisição: **Set-12**

Atibaia, SP

Ed. Onix e Ed. Safira - Centro Empresarial Atibaia



Avenida Tégula, 888
Atibaia - SP
11.869 m² (06 unidades)
22% de participação no condomínio
Data de aquisição: **Fev-11**

Ed. Os Lusíadas – Barão de Mauá



Rodovia Dom Pedro I, Km 87
Atibaia - SP
6.232 m² (03 unidades)
5% de participação no condomínio
Data de aquisição: **Abr-12**

Jarinu, SP

Ed. Albatroz – Gaia Ar



Rod. Dom Pedro I, Km 90
Jarinu - SP
20.154m² (06 unidades)
15% de participação no condomínio
Data de aquisição: **Ago-14**

Hortolândia, SP

Tech Town



Rodovia SP, Km 101
Hortolândia - SP
7.885 m² (03 unidades)
4% de participação no condomínio
Data de aquisição: **Mar-11**

Blumenau, SC

Cremer Blumenau



Rua Iguaçu, 291
Blumenau - SC
65.825 m² (01 unidade)
100% de participação no edifício
Data de aquisição: **Fev-16**

Joinville, SC

Perini Business Park



Rua Dona Francisca, 8.300
Joinville - SC
37.806 m² (78 unidades)
37,9% de participação no condomínio
Data de aquisição: **Dez-11**

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo e 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. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. A CSHG não se responsabiliza por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a CSHG não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.