



# CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo”, “HGLG11” ou “CSHG Logística FII”)

**CNPJ nº 11.728.688/0001-47 – Abril 2020**

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. 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 e não configura sugestão ou consultoria jurídica. Recomendamos ao cliente que consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. A Credit Suisse Hedging-Griffo (“CSHG”) não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. O presente material é um resumo indicativo de alguns dos produtos oferecidos para nossos clientes, para ser usado exclusivamente em nossas discussões, e não tem o propósito de abranger (e não abrange) todos os termos e as condições que possam ser exigidos pela CSHG ou por qualquer entidade do Grupo Credit Suisse Brasil (“CS”), caso se decida formalizar a contratação de qualquer produto aqui mencionado. Este material não deve ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros. Esta apresentação não se caracteriza nem deve ser entendida como uma promessa/um compromisso da CSHG de realizar as operações ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Esta apresentação não se caracteriza e não deve ser entendida como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir.

# Agenda

1



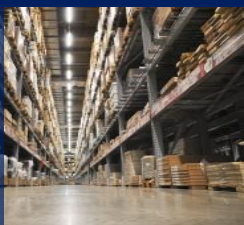
**COVID – 19 e o Mercado Logístico e Industrial**

2



**Informações do Fundo**

3



**Obras**

4



**Realizações e estratégia**

# Agenda

1



## COVID – 19 e o Mercado Logístico e Industrial

2



## Informações do Fundo

3



## Obras

4



## Realizações e estratégia



# COVID – 19

## Resultados e Rendimentos

Conforme FR<sup>1</sup> divulgado dia 27/03 ([link](#)), a política de distribuição de rendimentos, que costuma ser baseada em poucas alterações durante cada semestre, foi alterada neste período de maior instabilidade para refletir em cada mês os possíveis impactos decorrentes da operação do Fundo. Importante ressaltar que, atualmente, não existe previsão de suspensão do pagamento mensal de rendimentos.

Com isso, mensalmente analisaremos o resultado do Fundo, incluindo todos potenciais impactos na carteira e visando uma distribuição próxima a 100% dos resultados auferidos no semestre. A intenção desta alteração é preservar o caixa do Fundo e demonstrar ao mercado, de forma transparente, o atual patamar de geração de caixa recorrente, sendo que, atualmente, não existe qualquer previsão de suspensão do pagamento mensal de rendimentos. Esta alteração continua respeitando a regulação vigente e o regulamento, que exige a distribuição de no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa a cada semestre.

## Resumo de Informações

(Locatários que representam 5% ou mais da receita contratada)

| Locatário               | Volkswagen      | Lojas Americanas | Cremer              | Ericsson   | Tetra Pak  | Gerdau | FedEx     |
|-------------------------|-----------------|------------------|---------------------|------------|------------|--------|-----------|
| Setor                   | Automobilístico | Varejo           | Têxtil Farmacêutico | Tecnologia | Embalagens | Aço    | Logístico |
| % da receita contratada | 34,3%           | 17,3%            | 10,9%               | 8,6%       | 7,8%       | 5,6%   | 5,4%      |

Fonte: CSHG.

## Carteira e Mercado

Na opinião do Imobiliário da CSHG, o setor logístico e industrial não tende a ser o primeiro a ser afetado, no entanto, conforme a pandemia perdurar, acreditamos que o efeito cascata deva chegar ao setor e, em alguma medida, diminuir a circulação de mercadorias, estoques e utilização da capacidade instalada das indústrias.

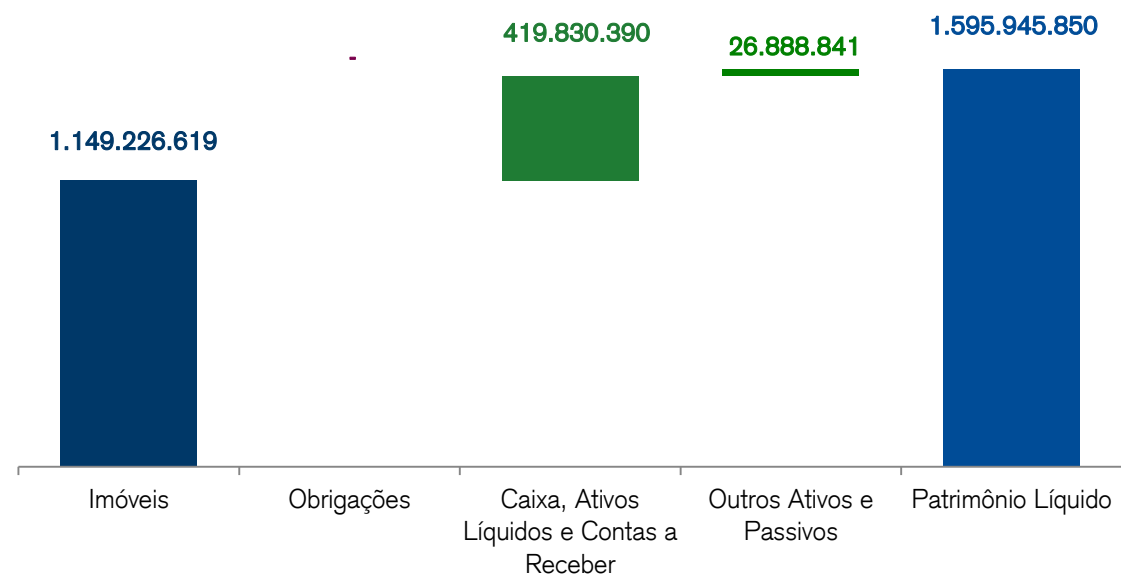
O time de gestão, a princípio, não adotará nenhuma política padrão para negociar condições dos contratos de locação, sendo que analisaremos eventuais demandas caso a caso. Estamos em contato com nossos locatários para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente naqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela pandemia. Para alguns casos, é possível que seja necessário conceder um prazo adicional para o pagamento de alugueis, de forma a manter o nível de ocupação, a saúde financeira dos locatários e reforçar as relações de longo prazo.

É importante ressaltar ainda, que todo relacionamento com locatários é realizado pelo time de gestão diretamente, sem terceiros, o que acreditamos ser essencial para identificação do cenário de cada locatário e manutenção da ocupação no longo prazo.

Apesar da aprovação da 6ª Emissão de Cotas do Fundo em AGE, apenas seguiremos em frente com a Emissão quando o mercado estiver menos volátil e o *pipeline* de novos negócios estiver em estágio avançado de negociação, sendo que continuamos convictos de que o ciclo imobiliário é favorável para novas aquisições.

# COVID – 19

## Composição do Patrimônio Líquido

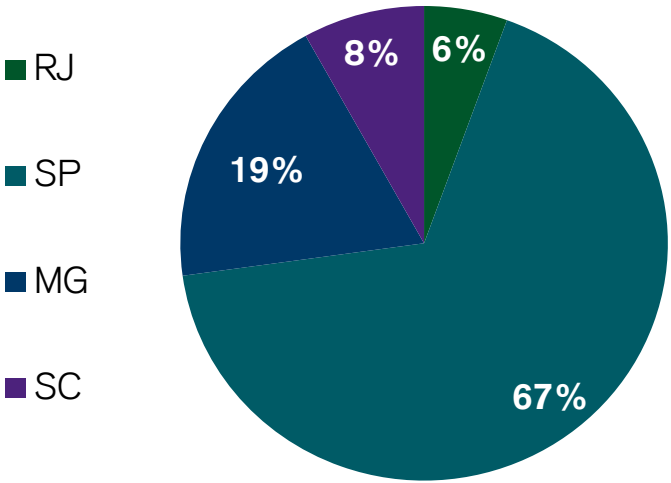


O Fundo hoje não possui nenhuma obrigação de pagamento relevante em sua carteira. No entanto, no dia 28 de fevereiro de 2020, o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de três galpões no município de Extrema, estado de Minas Gerais, pelo preço de aproximadamente R\$ 89 milhões. A conclusão da compra ocorrerá somente após superadas determinadas condições precedentes do negócio, conforme informado em Fato Relevante ([link](#)). Além disso, o Fundo possui aproximadamente R\$ 165 milhões em fundos de renda fixa, títulos públicos e letras de crédito imobiliária, R\$ 197 milhões em fundos de investimento imobiliário, R\$ 26 milhões em certificado de recebíveis imobiliários, e R\$ 18 milhões a receber pela venda do imóvel Air Liquide em Campinas-SP e até R\$ 13 milhões a receber da venda dos imóveis localizados em Atibaia -SP.

Fonte: CSHG.

## Sensibilidade da cota

(% patrimonial dos ativos)

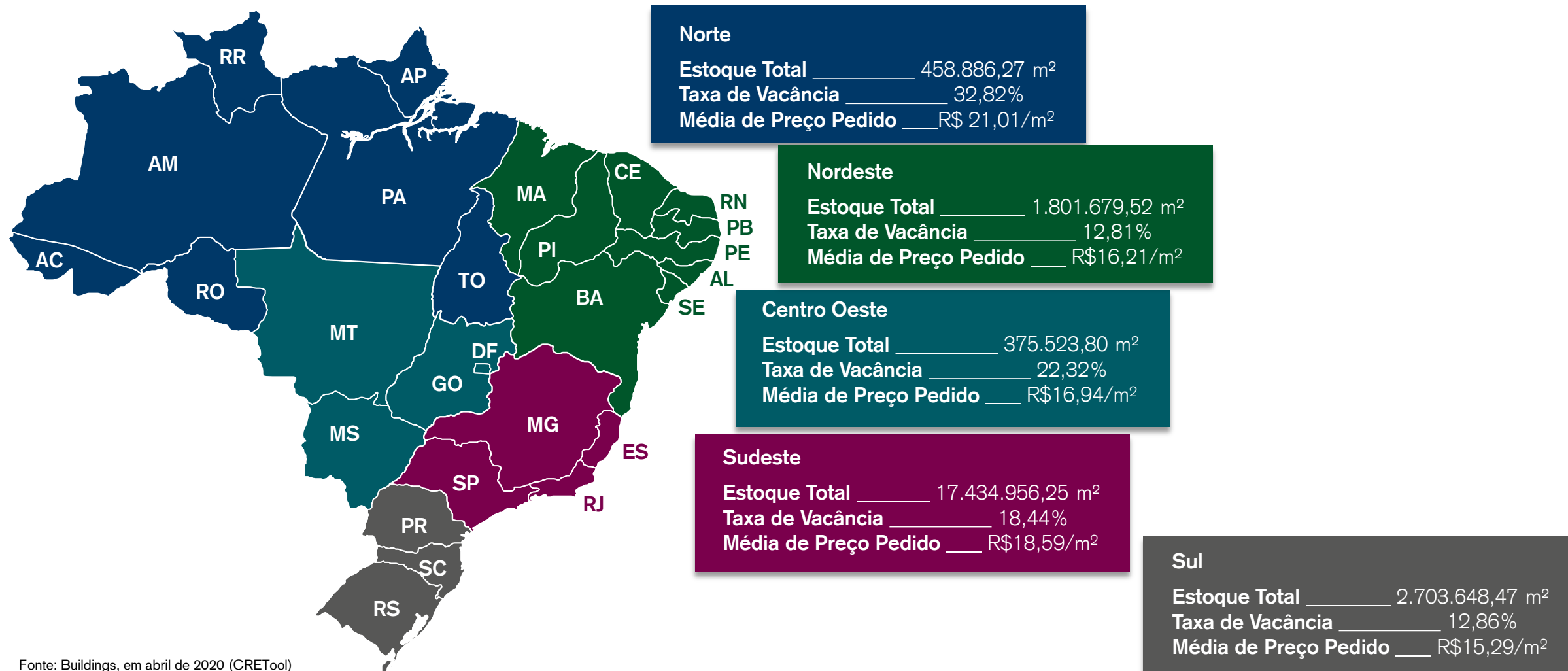


| Cota mercado (R\$)    | 94,02 | 120,88 | 134,31 | 147,75 | 174,61 | 201,47 |
|-----------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| % cota patrimonial    | -30%  | -10%   | 0%     | 10%    | 30%    | 50%    |
| HGLG (R\$ mil por m²) | 1,5   | 2,2    | 2,5    | 2,9    | 3,6    | 4,3    |
| RJ                    | 2,2   | 3,3    | 3,8    | 4,4    | 5,4    | 6,5    |
| MG                    | 1,6   | 2,3    | 2,7    | 3,1    | 3,8    | 4,6    |
| SP                    | 1,4   | 2,1    | 2,5    | 2,8    | 3,5    | 4,2    |
| SC                    | 0,8   | 1,2    | 1,4    | 1,6    | 2,0    | 2,4    |

Fonte: CSHG.

# Mercado Logístico e Industrial

## Estoque, vacância e média de preço pedido no Brasil

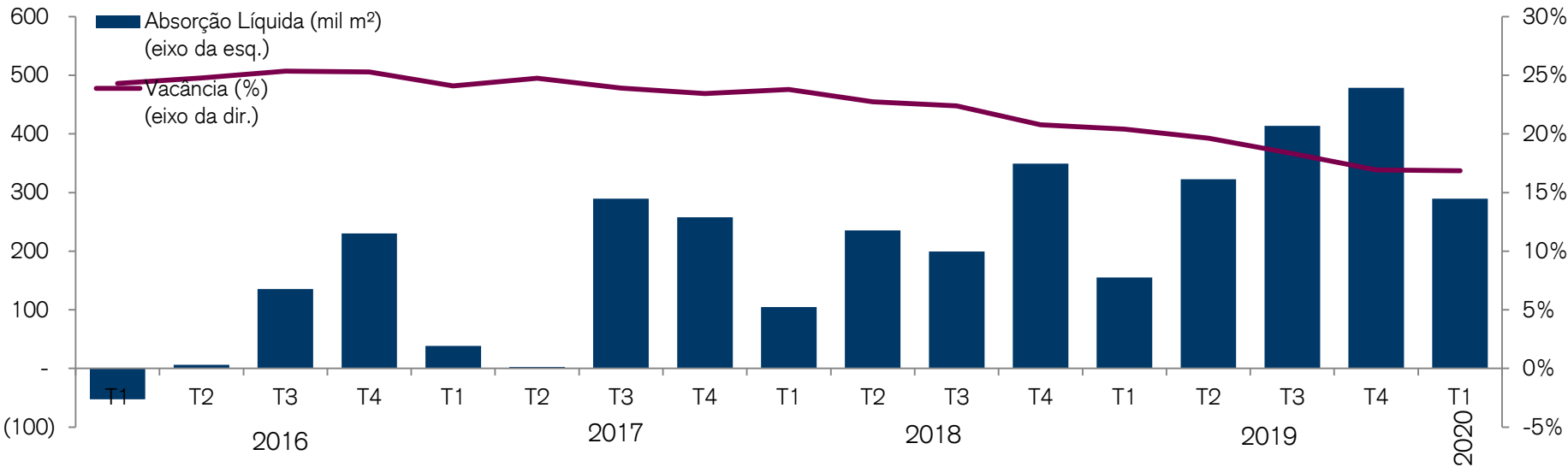


Fonte: Buildings, em abril de 2020 (CRETool)

# Mercado Logístico e Industrial

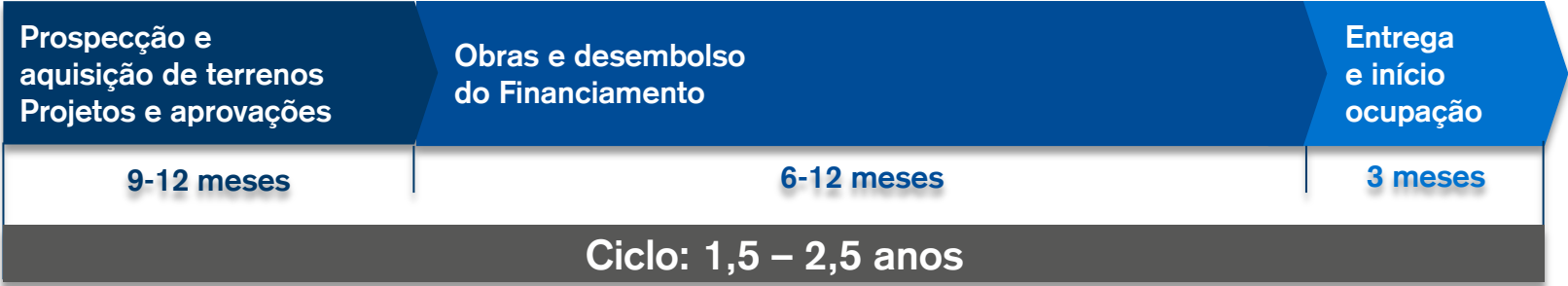
## Vacância e Absorção Líquida<sup>1</sup> nas regiões do portfólio

Em uma análise focada nas regiões do portfólio do CSHG Logística FII, a taxa de vacância fechou o primeiro trimestre de 2020 em 16,9% frente a 6,8% do Fundo. Apesar de uma constante absorção líquida positiva no mercado, a quantidade de novas áreas entregues permanecem segurando a vacância ainda em patamares elevados.



## Ciclo de incorporação logístico

Fonte: Buildings, em março de 2020 (CRETool). T = Trimestre



# Agenda



## COVID – 19 e o Mercado Logístico e Industrial



## Informações do Fundo



## Obras



## Realizações e estratégia



# CSHG Logística FII

## Rentabilidade

### Histórico

**306,9%** desde o início  
**7,3%** últimos 12 meses  
**-10,3%** do mês anterior

**% de retorno do CDI**  
**209,1%** desde o início  
**134,7%** últimos 12 meses  
**-34,3%** do mês anterior

**5,9%**

*Dividend Yield<sup>1</sup>*

Fonte: CSHG e Quantum Axis

## Representatividade

**Entre os 10 fundos mais representativos do IFIX**  
**3,3%** de peso no IFIX<sup>2</sup>

### Maior Fundo

De logística de FIIs em valor de mercado em bolsa.

Fonte: B3 e Quantum Axis

## Liquidez

**Nº de Cotistas HGLG11**

**178** mil

Aproximadamente  
**22%** de todos investidores de FIIs em bolsa investem no HGLG11 em março de 2020.

Fonte: B3 e Quantum Axis

## Valores do Fundo

**Valor de mercado do fundo**

R\$ **1,9** bilhão

**Empreendimentos**

**11**

11 cidades

4 estados

**29**

Contratos de locação

**458 mil m² de ABL<sup>1</sup>**

**Último rendimento (R\$/Cota)**

R\$ **0,78**

Fonte: CSHG

# Composição do Resultado

Tabela de resultado

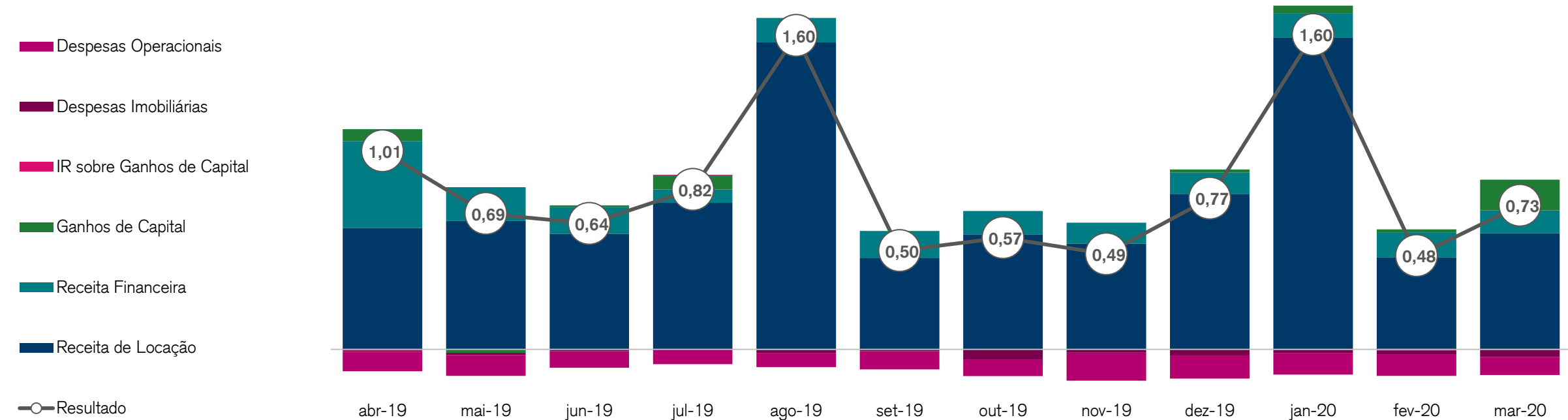
| (Valores em reais: R\$)              | Março de 2020      | Fevereiro de 2020  | 2020               | 12 Meses*           |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>      | 7.031.655          | 5.565.964          | 31.475.341         | 85.770.881          |
| Rendimentos Mobiliário <sup>1</sup>  | 1.389.919          | 1.532.488          | 4.426.628          | 31.721.100          |
| Ganhos de Capital Bruto <sup>1</sup> | 1.863.385          | 178.105            | 2.486.771          | 3.120.521           |
| IR sobre Ganho de Capital            | (35.522)           | (54.365)           | (121.297)          | (158.190)           |
| <b>Total de Receitas</b>             | <b>10.249.437</b>  | <b>7.222.192</b>   | <b>38.267.443</b>  | <b>120.454.321</b>  |
| Despesas Imobiliárias <sup>1</sup>   | (415.837)          | (228.104)          | (844.857)          | (2.500.004)         |
| Despesas Operacionais <sup>1</sup>   | (1.103.890)        | (1.318.593)        | (3.712.848)        | (12.632.165)        |
| <b>Total de Despesas</b>             | <b>(1.519.727)</b> | <b>(1.546.696)</b> | <b>(4.557.706)</b> | <b>(15.132.169)</b> |
| <b>Resultado<sup>1</sup></b>         | <b>8.729.710</b>   | <b>5.675.495</b>   | <b>33.709.737</b>  | <b>105.322.143</b>  |
| Rendimento anunciado                 | 9.268.125          | 9.268.125          | 27.804.376         | 97.432.556          |

Fonte: CSHG

# Composição do Resultado

Gráfico dos últimos 12 meses de resultado por cota

|                                           | abr-19 | maio-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | set-19 | out-19 | nov-19 | dez-19 | jan-20 | fev-20 | mar-20 |
|-------------------------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rendimento distribuído                    | 0,75   | 0,75    | 0,75   | 0,75   | 0,75   | 0,78   | 0,78   | 0,78   | 0,78   | 0,78   | 0,78   | 0,78   |
| Saldo de resultado acumulado <sup>1</sup> | 0,30   | 0,24    | 0,13   | 0,20   | 0,98   | 0,70   | 0,49   | 0,20   | 0,19   | 1,03   | 0,73   | 0,69   |



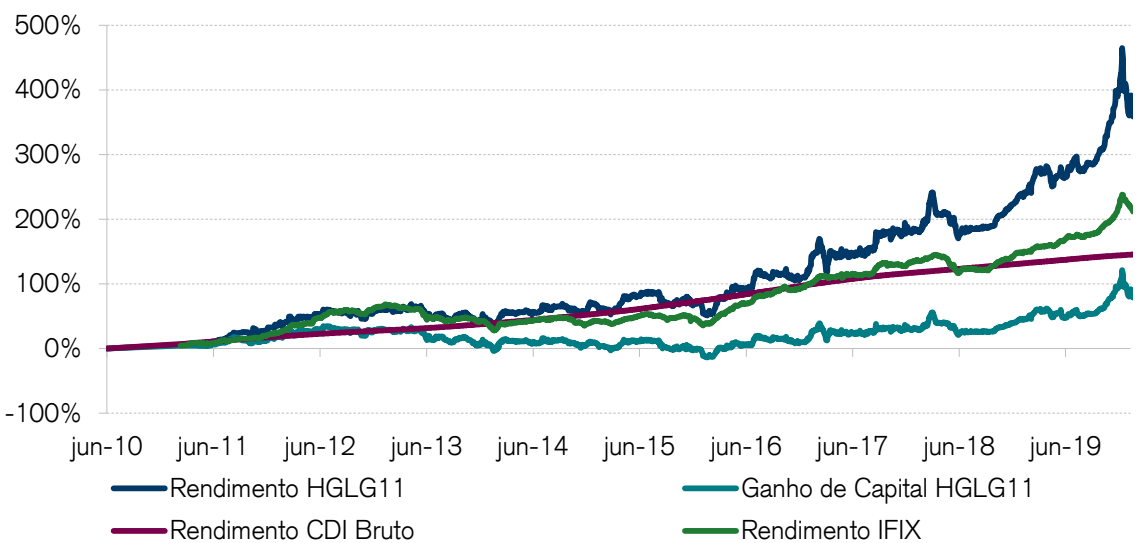
Fonte: CSHG

# Rentabilidade e Liquidez

Tabela de rentabilidade<sup>1</sup>

|        | Mar-20 | 2020   | 12 Meses | Início |
|--------|--------|--------|----------|--------|
| HGLG11 | -10,3% | -22,4% | 7,3%     | 306,9% |
| IFIX   | -15,8% | -22,0% | 0,5%     | *2     |
| CDI    | 0,3%   | 1,0%   | 5,4%     | 146,8% |

Gráfico de rentabilidade

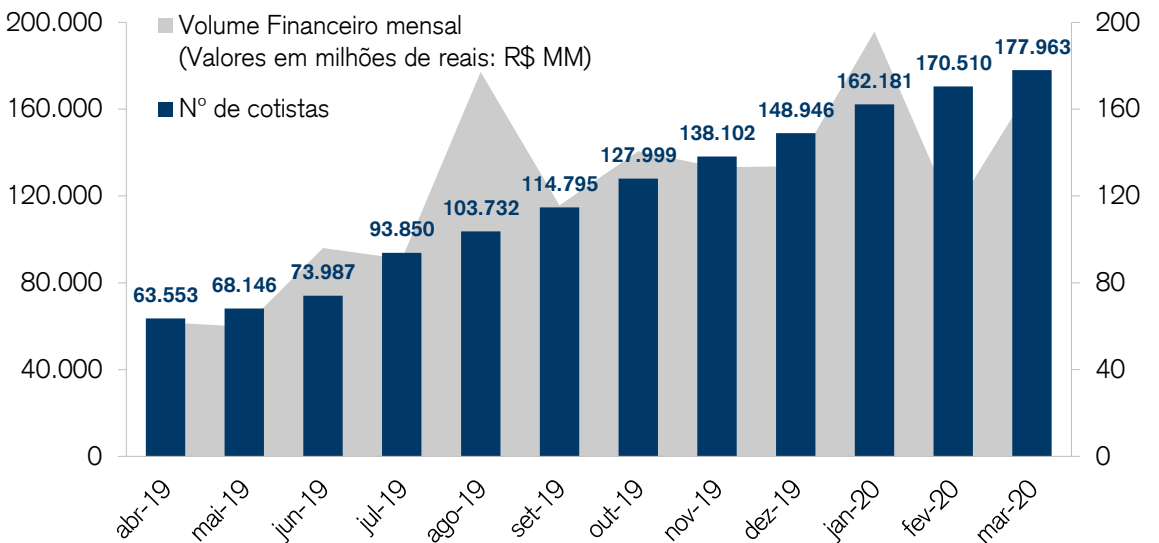


Fonte: CSHG

Tabela de liquidez

|                                                                   | Mar-20 | 2020  | 12 Meses |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------|----------|
| <b>Volume Financeiro</b><br>(Valores em milhões de reais: R\$ MM) | 171,1  | 479,0 | 1.487,9  |
| <b>Giro<sup>1</sup></b>                                           | 9,5%   | 22,9% | 82,0%    |
| <b>Presença em pregões<sup>1</sup></b>                            | 100%   | 100%  | 100%     |

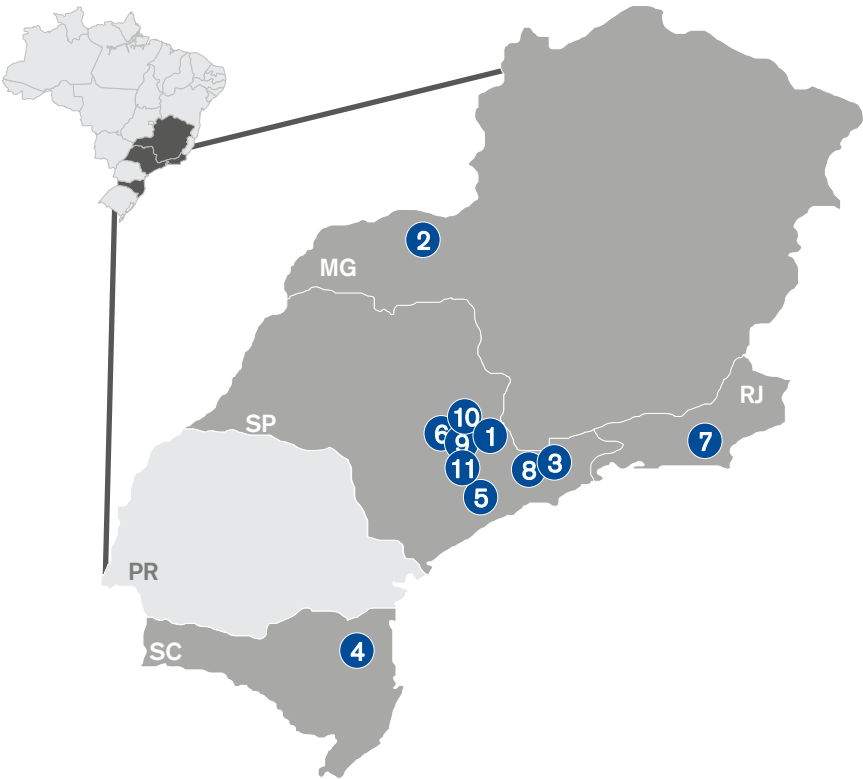
Gráfico de liquidez





# Carteira do Fundo

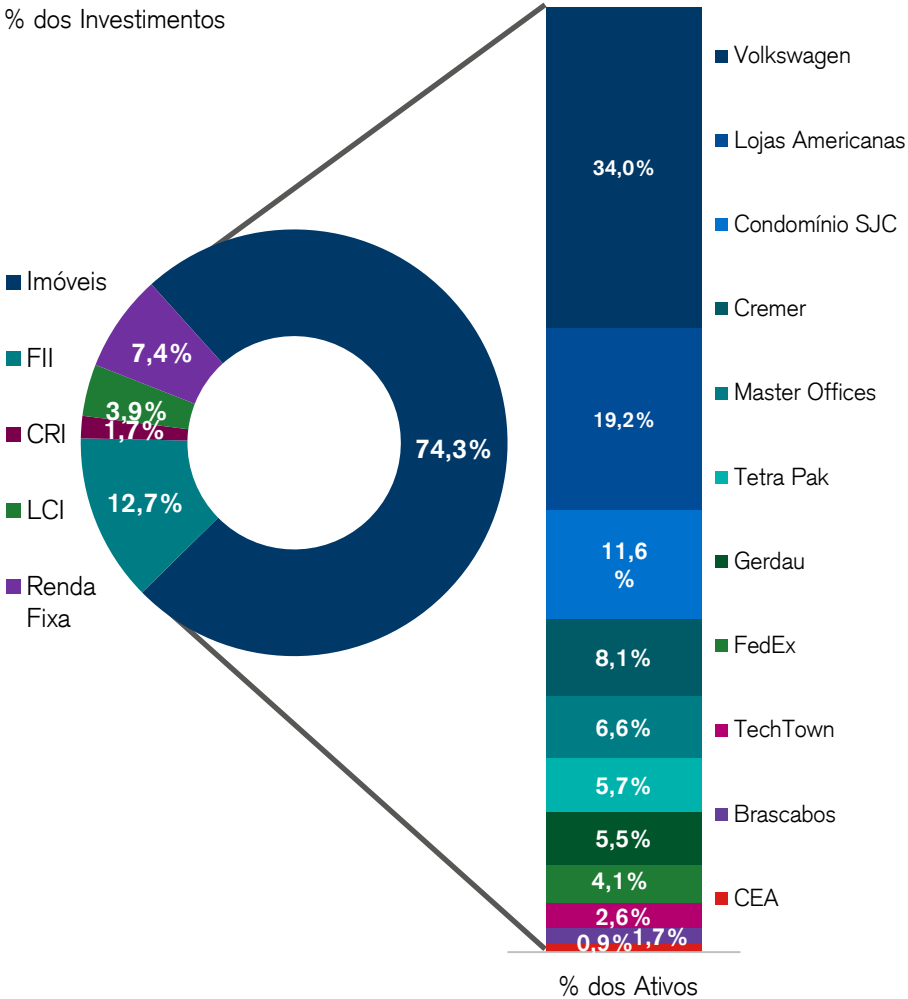
## Ativos Imobiliários – Distribuição Geográfica



| #  | Localização         | % Ativo Imobiliário |
|----|---------------------|---------------------|
| 1  | Vinhedo             | 34,0%               |
| 2  | Uberlândia          | 19,2%               |
| 3  | São José dos Campos | 11,6%               |
| 4  | Blumenau            | 8,1%                |
| 5  | Santo Amaro         | 6,6%                |
| 6  | Monte Mor           | 5,7%                |
| 7  | Campo Grande        | 5,5%                |
| 8  | Guarulhos           | 4,1%                |
| 9  | Hortolândia         | 2,6%                |
| 10 | Rio Claro           | 1,7%                |
| 11 | Atibaia             | 0,9%                |

Fonte: CSHG

## Carteira – Classe de ativos<sup>1</sup>

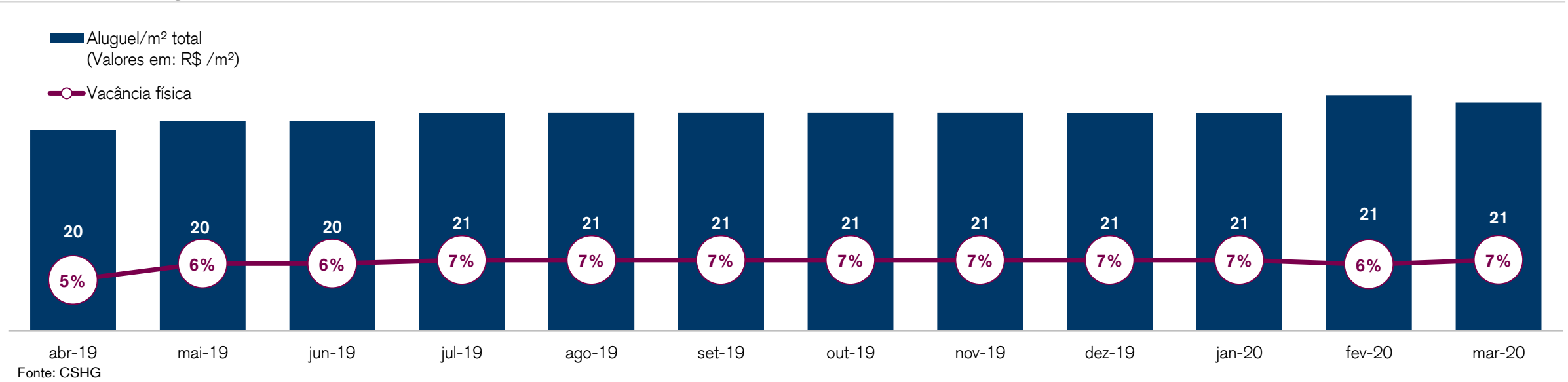


# Radiografia da carteira imobiliária

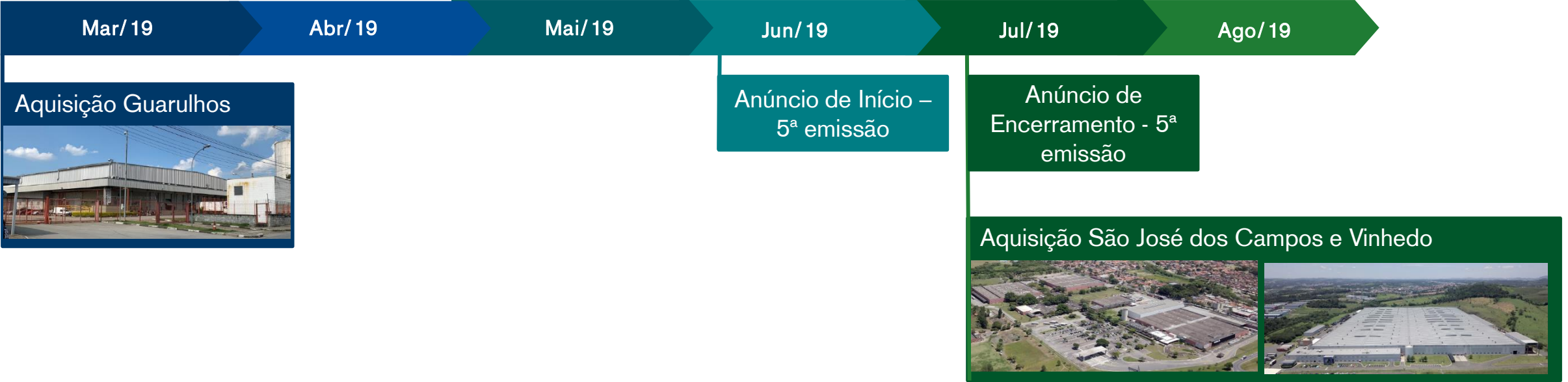
Tabela de aluguel médio<sup>1</sup> por m² e vacância

|                                                        | abr-19 | mai-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | set-19 | out-19 | nov-19 | dez-19 | jan-20 | fev-20 | mar-20 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Aluguel médio/m² total</b><br>(Valores em: R\$ /m²) | 19,7   | 20,2   | 20,2   | 20,5   | 20,5   | 20,5   | 20,5   | 20,5   | 20,5   | 20,5   | 21,4   | 21,0   |
| <b>Vacância física</b>                                 | 4,9%   | 6,5%   | 6,5%   | 6,8%   | 6,8%   | 6,8%   | 6,8%   | 6,8%   | 6,8%   | 6,8%   | 6,4%   | 6,8%   |
| <b>Vacância financeira</b>                             | 7,4%   | 8,4%   | 9,7%   | 8,3%   | 8,3%   | 8,3%   | 8,3%   | 8,3%   | 8,3%   | 8,3%   | 8,3%   | 8,3%   |

Gráfico de aluguel médio<sup>1</sup> e vacância física



# Linha do tempo do CSHG Logística FII



## Valor de Mercado por cota (R\$)

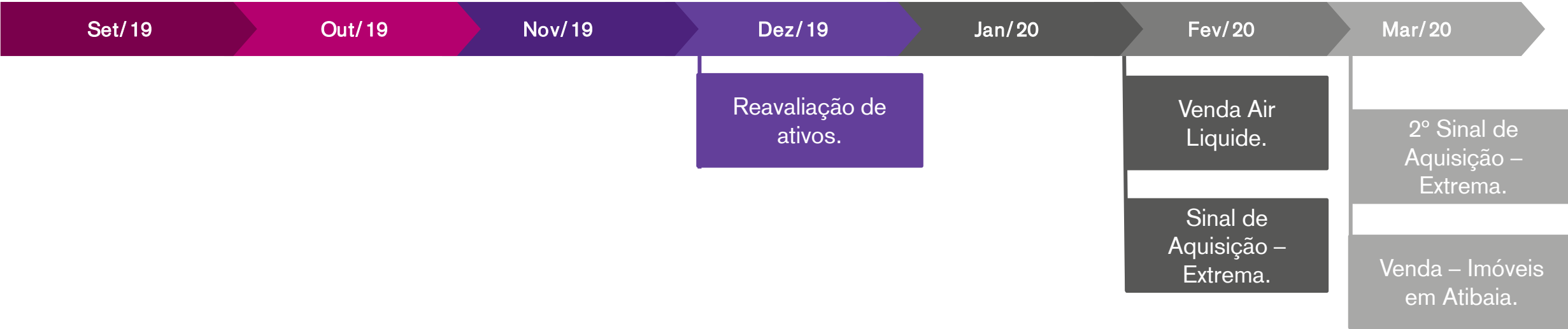


## Vacância Física

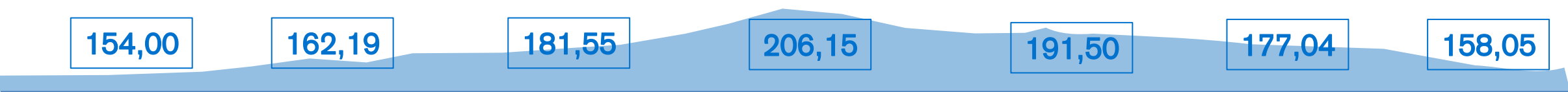


Fonte: CSHG

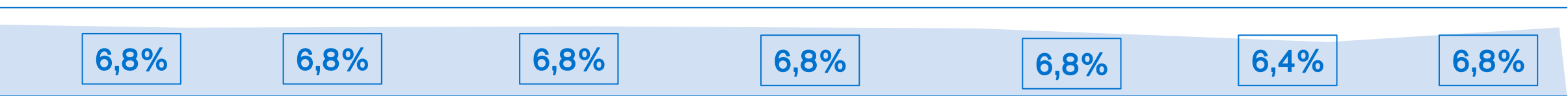
# Linha do tempo do CSHG Logística FII



## Valor de Mercado por cota (R\$)



## Vacância Física

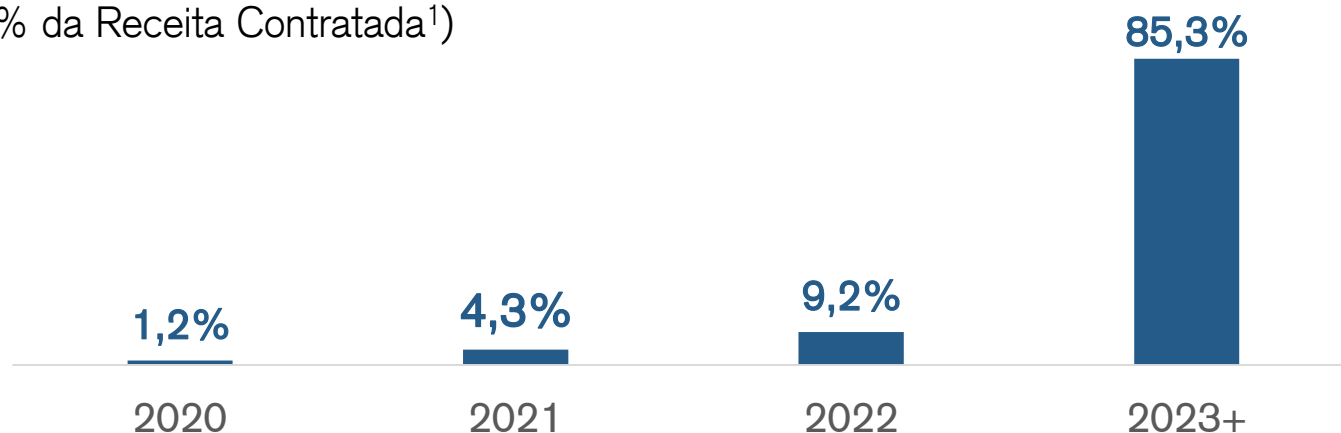


Fonte: CSHG

# Radiografia da carteira imobiliária

## Vencimento dos contratos

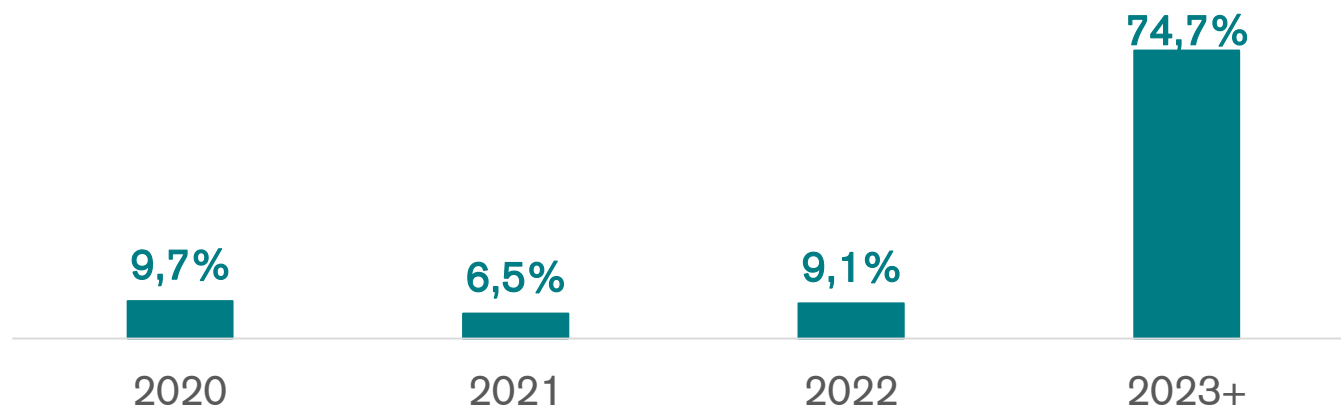
(% da Receita Contratada<sup>1</sup>)



Fonte: CSHG

## Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada<sup>1</sup>)

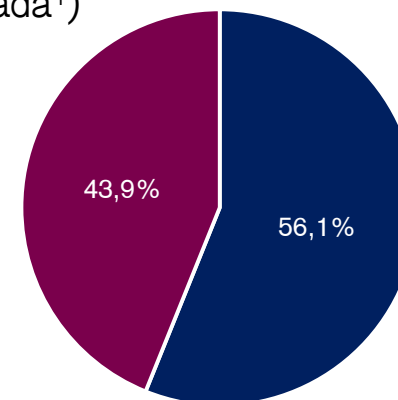


Fonte: CSHG

## Tipologia dos contratos

(% da Receita Contratada<sup>1</sup>)

■ Típico  
■ Atípico

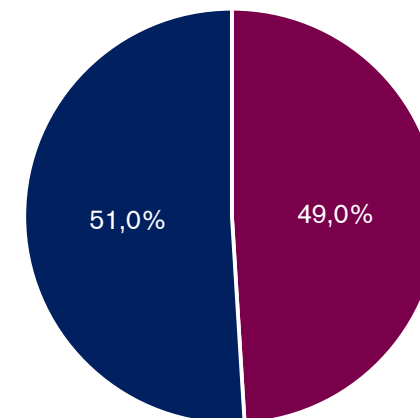


Fonte: CSHG

## Índices de reajuste

(% da Receita Contratada<sup>1</sup>)

■ IGP-M  
■ IPCA



Fonte: CSHG

# Evolução da Carteira

| Descrição                               | 2018        | 2019        | 2020        |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Caixa Líquido <sup>1</sup>              | 109.552.279 | 271.810.293 | 446.719.231 |
| Número de Cotas                         | 3.401.810   | 7.881.340   | 11.882.212  |
| Resultado Potencial Mensal <sup>1</sup> | 2.906.203   | 6.416.061   | 10.475.689  |
| Resultado Potencial Mensal por cota     | <b>0,85</b> | <b>0,81</b> | <b>0,88</b> |
| Resultado Mensal por cota               | <b>0,64</b> | <b>0,76</b> | <b>0,81</b> |
| <b>Carteira Imobiliária</b>             |             |             |             |
| % Contratos de 5 anos ou mais           | 52,0%       | 69,1%       | 63,5%       |
| % Contratos atípicos                    | 46,5%       | 78,9%       | 43,9%       |
| % perfil logístico padrão               | 17,8%       | 64,5%       | 70,0%       |
| Quantidade de inquilinos                | 20          | 25          | 31          |

O **direcionamento** do Fundo, **no longo prazo**, tem demonstrado o crescimento da **carteira de inquilinos com foco maior em ativo logístico**, tornando o portfólio mais **seguro e diversificado**, mas sempre buscando uma **boa rentabilidade**.

<sup>1</sup> O Resultado Potencial Mensal + Custo de Oportunidade compreende a soma da (i) Receita Potencial de Locação divulgada no relatório gerencial, correspondente ao Fundo com 100% de taxa de ocupação; (ii) Receita (despesa) correspondente a 100% do CDI sobre o Caixa (Dívida) Líquida; e (iii) Despesa de 0,95% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo. <sup>2</sup> O Resultado Mensal + Custo de Oportunidade compreende a soma da (i) Receita de locação divulgada no relatório gerencial; (ii) Receita (despesa) correspondente a 100% do CDI sobre o Caixa (Dívida) Líquida; e (iii) Despesa de 0,95% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo.

Fonte: CSHG



# Agenda



## COVID – 19 e o Mercado Logístico e Industrial



## Informações do Fundo



## Obras



## Realizações e estratégia

# Obras e Melhorias

Ed. Albatroz – Infiltração da fachada

Antes e durante



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

Depois





# Obras e Melhorias

Ed. Albatroz – Reparos internos no piso

Antes e durante



Depois



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

# Obras e Melhorias

Ed. Barão de Mauá – Reparos em vazamentos

## Fachada



## Cobertura



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)



# Obras e Melhorias

Centro Empresarial Cumbica (FedEx) – Vazamentos da rede de incêndio

Antes



Depois



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

# Obras e Melhorias

## Centro Empresarial Cumbica (FedEx) – Reparos no pavimento externo

Antes



Depois



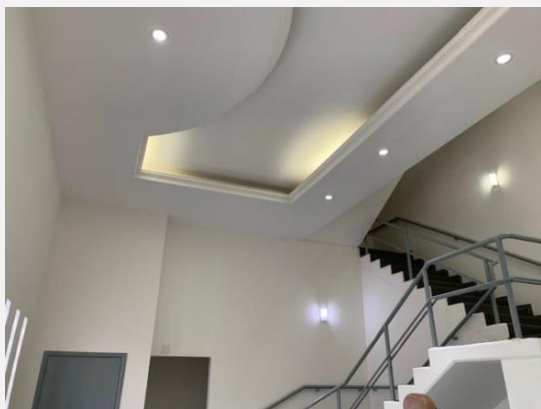
Fonte: CSHG (Imagens Próprias)



# Obras e Melhorias

Centro Empresarial Atibaia

## Obras de devolução - Módulos 12 e 14



## Reparos de fachada



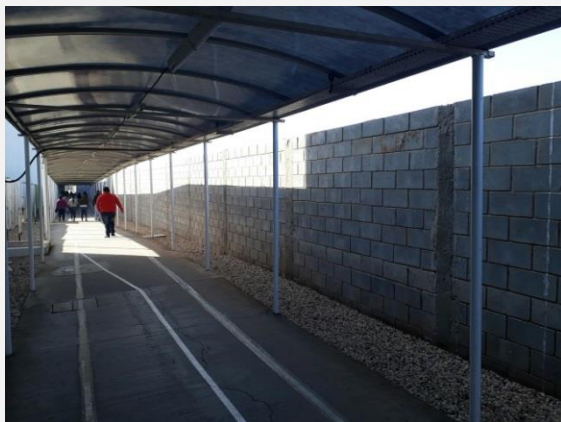
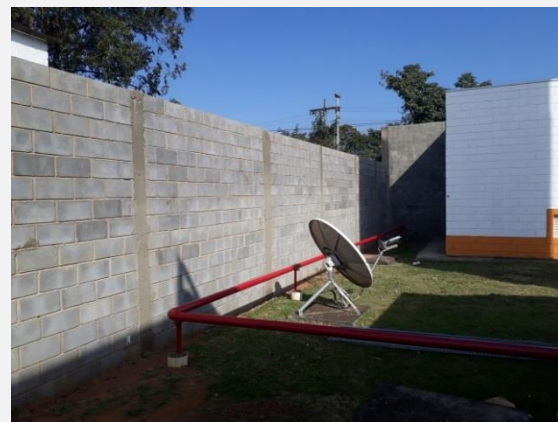
Fonte: CSHG (Imagens Próprias)



# Obras e Melhorias

Brascabos Rio Claro

## Execução de muro de alvenaria no perímetro



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)



# Obras e Melhorias

Gerda RJ

## Reparos em vazamento na rede de incendio



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)

## Reparos na cobertura metalica



# Obras e Melhorias

LASA – Reparos em revestimentos

Durante



Depois



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)



# Obras e Melhorias

## Master Offices – Impermeabilização da laje do refeitório

Durante



Depois



Fonte: CSHG (Imagens Próprias)



# Agenda



## COVID – 19 e o Mercado Logístico e Industrial



## Informações do Fundo



## Obras



## Realizações e estratégia

# Dados da Transação

## Volkswagen Vinhedo



## Valores e condições

Valor da aquisição: **R\$ 358,3 milhões** ( R\$ 2.707 /m<sup>2</sup> de ABL<sup>1</sup> )

Aluguel total : **R\$ 35.110,5 mil por ano** ( R\$ 22,11 /m<sup>2</sup> de ABL<sup>1</sup> )

**100%** Locado      Reajuste : **IGP-M<sup>1</sup>**    Contrato : **Típico<sup>1</sup>**

Locatária : **Volkswagen**

*Cap Rate<sup>1</sup>:*  
**9,8%**

## Detalhes da operação

Valor da aquisição: **R\$ 112,7 milhões** ( R\$ 1.623 /m<sup>2</sup> de ABL<sup>1</sup> )

Aluguel total : **R\$ 981,3mil por mês** ( R\$ 17,95 /m<sup>2</sup> de ABL<sup>1</sup> )

**79%** Locado      Reajustes : **IGP-M<sup>1</sup>**    Contrato : **15,6% Atípicos<sup>1</sup>, 84,4% Típicos<sup>1</sup>**

Locatário principal : **Ericsson**

*Cap Rate<sup>1</sup>:*  
**10,45%**

## Condomínio SJC





# Galpão Volkswagen Vinhedo

## Ficha Técnica





# Galpão Volkswagen Vinhedo

## Ficha Técnica





# Galpão Volkswagen Vinhedo

## Características gerais

| Itens                                  | Características                                                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Estrutura                              | Pilar de concreto pré-moldado, vigas metálicas, carpintaria, manutenção, depósito de materiais inflamáveis |
| Fachada                                | Alvenaria                                                                                                  |
| Esquadrias                             | Alumínio                                                                                                   |
| Vidros                                 | Esquadria com vidro                                                                                        |
| Circulação vertical                    | Escadas                                                                                                    |
| Iluminação                             | LED                                                                                                        |
| Segurança Contra Incêndio              | Hidrantes, extintores e <i>sprinklers</i> <sup>1</sup>                                                     |
| Segurança Patrimonial                  | Privada                                                                                                    |
| Capacidade do piso (T/m²)              | 6                                                                                                          |
| Pé direito (m)                         | 10 a 12                                                                                                    |
| <b>Principais acabamentos internos</b> |                                                                                                            |
| Pisos                                  | Cimento usinado                                                                                            |
| Paredes                                | Cimento queimando e bloco de concreto                                                                      |
| Sistema de construção                  | <i>Tilt-up</i> <sup>1</sup>                                                                                |



# Volkswagen Vinhedo – FOTOS

Entrada do galpão



Portaria



Acesso para o pátio



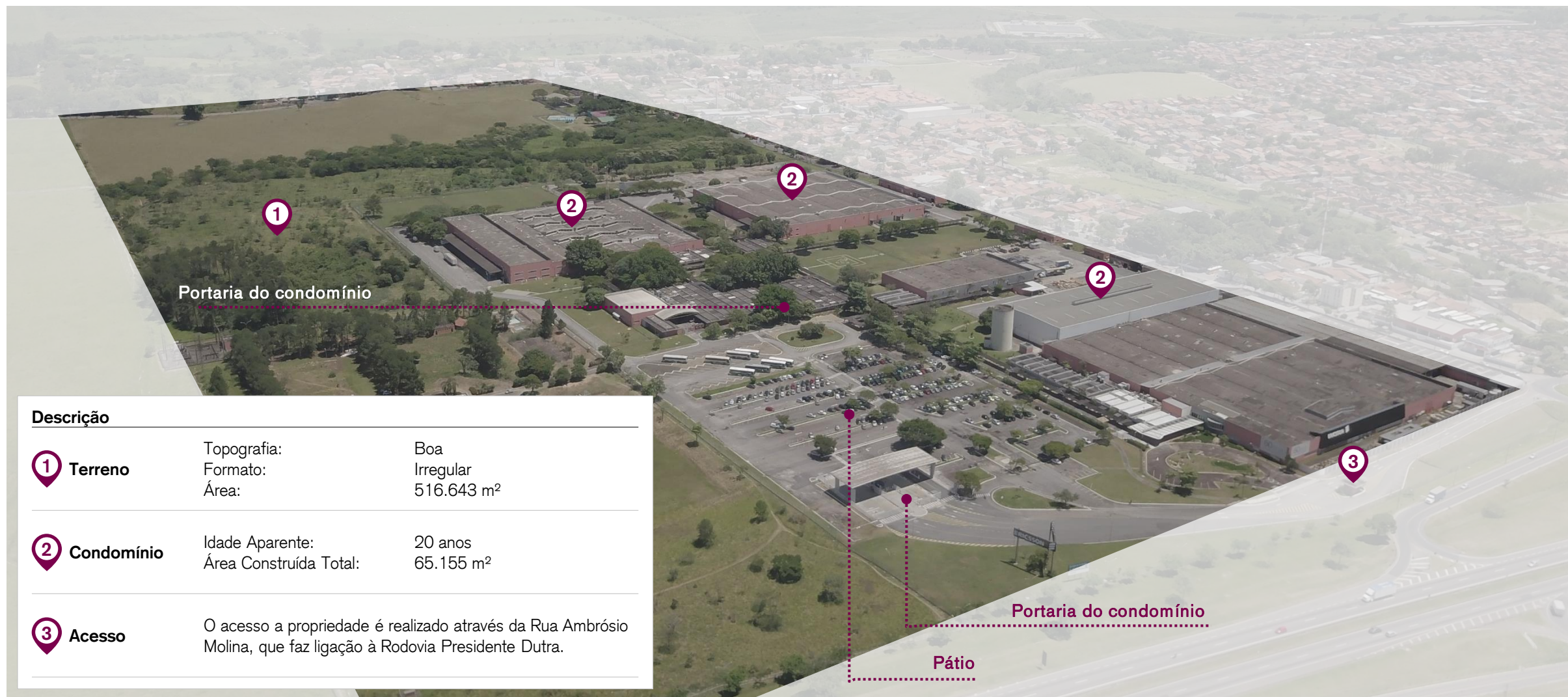
Docas





# Galpão Condomínio SJC

## Ficha Técnica



### Descrição

#### 1 Terreno

Topografia: Boa  
Formato: Irregular  
Área: 516.643 m<sup>2</sup>

#### 2 Condomínio

Idade Aparente: 20 anos  
Área Construída Total: 65.155 m<sup>2</sup>

#### 3 Acesso

O acesso a propriedade é realizado através da Rua Ambrósio Molina, que faz ligação à Rodovia Presidente Dutra.



# Galpão Condomínio SJC

## Características gerais

| Itens                        | Características                                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Estrutura                    | Estrutura mista em concreto e aço                                 |
| Fachada                      | Alvenaria                                                         |
| Porta de Acesso de Pedestres | Metal                                                             |
| Esquadrias                   | Alumínio                                                          |
| Cobertura                    | Telhas sanduíche                                                  |
| Iluminação                   | Fluorescente                                                      |
| Segurança Contra Incêndio    | Hidrantes, extintores e sistema de <i>sprinklers</i> <sup>1</sup> |
| Segurança Patrimonial        | Segurança Privada                                                 |
| Pé direito (m)               | 7,5 a 12                                                          |

### Principais acabamentos internos

|         |                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------|
| Pisos   | <i>Paviflex</i> <sup>1</sup> e concreto demais áreas de galpão |
| Paredes | Alvenaria com pintura látex                                    |
| Forro   | Mineral                                                        |





# Condomínio SJC – FOTOS

Jardim externo



Galpão – área interna



Portaria



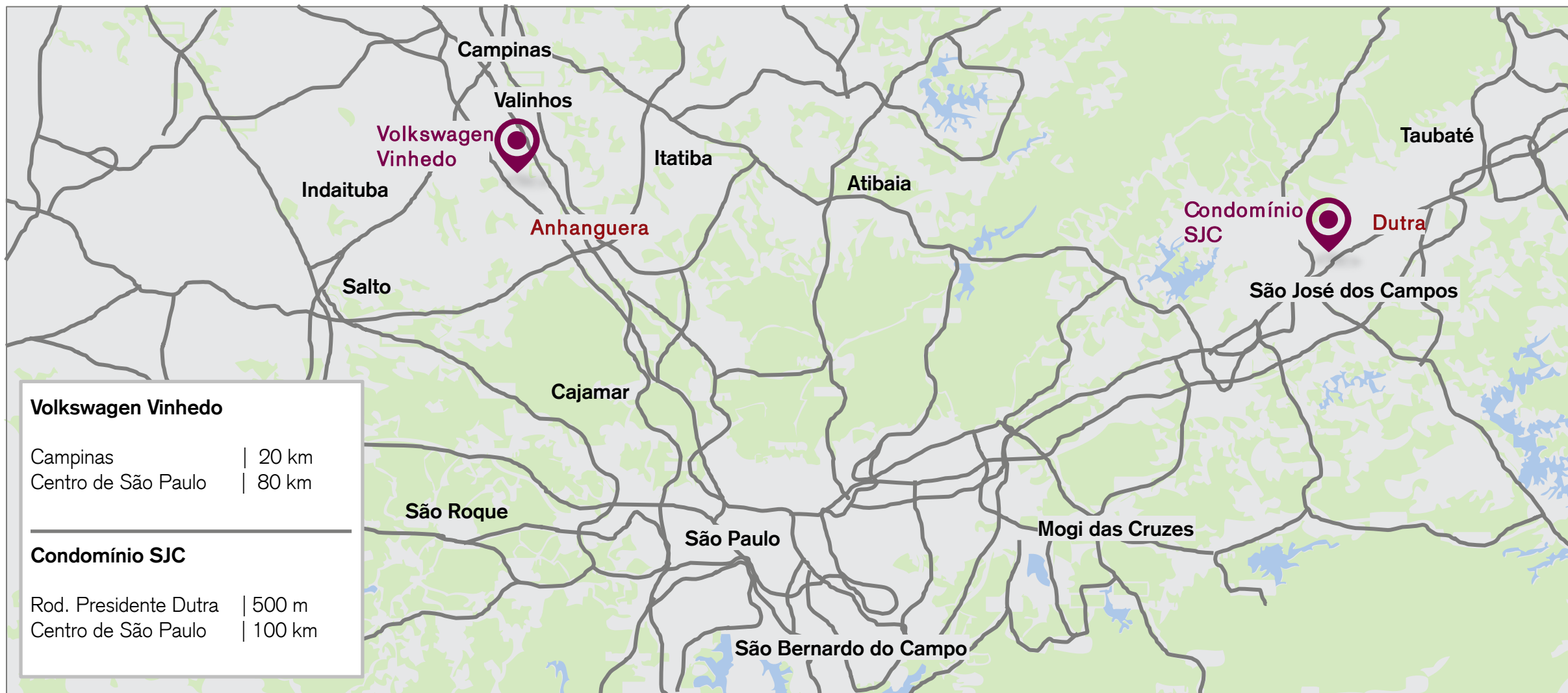
Galpão – área externa





# Volkswagen Vinhedo e Condomínio SJC

## Mapa de localização



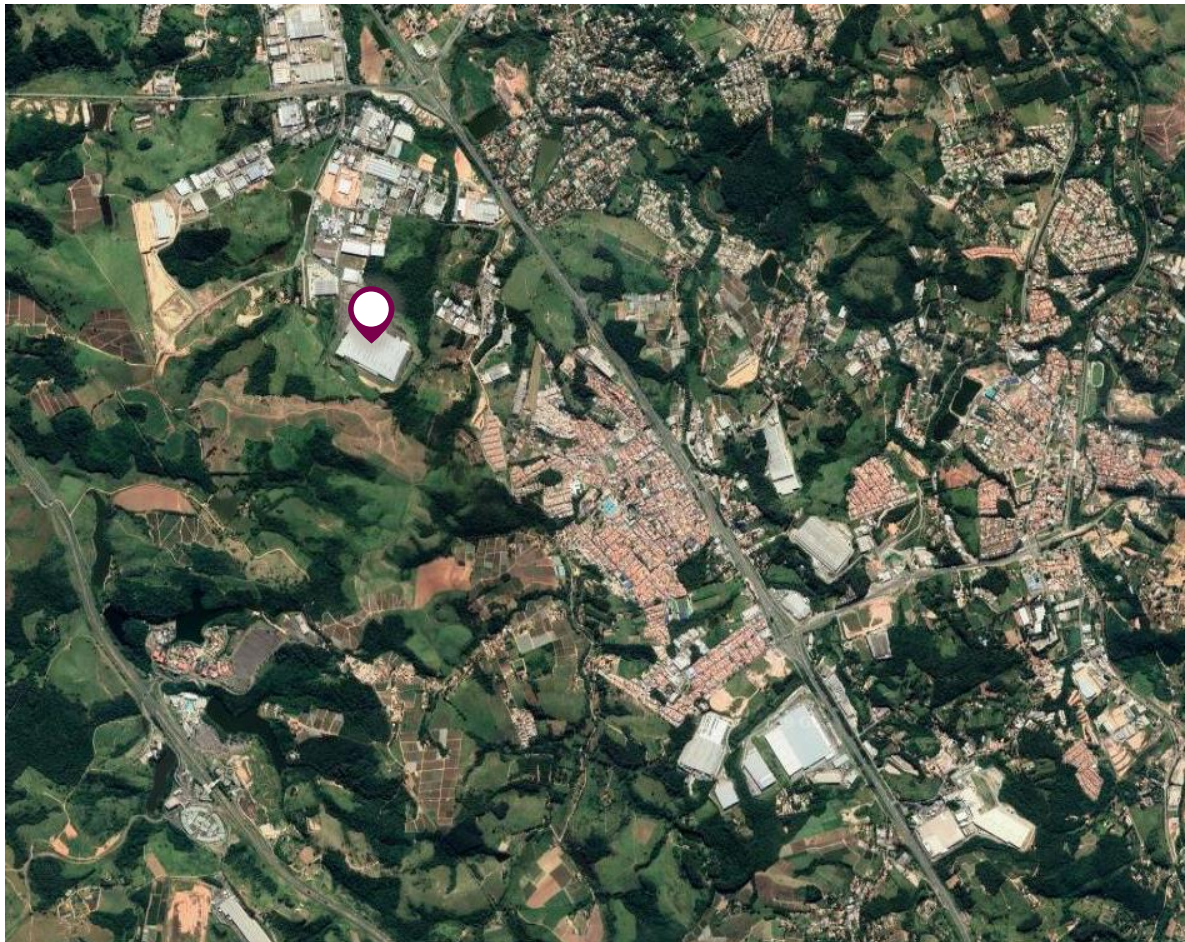


# Volkswagen Vinhedo e Condomínio SJC

## Mapa de localização

### Microrregião de Vinhedo

- Distrito industrial e logístico
- Diversos galpões de grande porte
- Eixo cortado pela Rod. Anhanguera
- 20 km do Aeroporto Viracopos



### Microrregião de São José dos Campos

- Distrito tecnológico e logístico
- Pólo de empresas de tecnologia
- Eixo cortado pela Rod. Pres. Dutra
- 10 km do centro da cidade





# Venda Air Liquide e Atibaia

## Air Liquide

Conforme FR<sup>1</sup> divulgado dia 27 de fevereiro ([link](#)), foi realizada a venda do imóvel localizado em Campinas - SP e locado para a empresa Air Liquide.

O investimento total realizado na época foi de R\$16.229.245,34. O valor a ser recebido pelo Fundo é de R\$ 18.680.000,00. O motivo da venda se deu por três aspectos principais: **Relevância na carteira, Perfil do imóvel e Outras oportunidades.**

**Relevância na carteira:** Dado o crescimento do Fundo nos últimos dois anos, a representatividade do ativo dentro da carteira passou a ser pequena, de forma que os esforços da gestão para prospectar novos inquilinos e oportunidades, objetivando aumentar a capacidade de geração de resultado, teriam pouco impacto na renda distribuída aos cotistas.

**Perfil do imóvel:** Desde o ciclo de aquisições iniciado na 4ª Emissão do Fundo, a gestão passou a focar em imóveis com perfil mais flexível, com reposicionamento facilitado em caso de vacância em razão do atendimento a padrões construtivos que possam atender a vários usos, ou que estejam em localizações com apelo para uso logístico ou industrial leve. A operação da inquilina Air Liquide, apesar de bem consolidada, era muito específica, de forma que eventual reposicionamento demandaria investimentos e tempo razoável para serem realizadas, aumentando os riscos envolvidos no caso de vacância.

**Outras oportunidades:** A gestão tem focado em imóveis que tenham maior representatividade na carteira e, neste momento, que tenham potencial para geração de mais valor para os cotistas. Dado o novo perfil do Fundo (versus a carteira existente em dezembro de 2017), foi o momento de tomar a decisão de venda do imóvel, que deixou de atender a filosofia de investimento adotada para o Fundo considerando o atual momento de mercado e o perfil da carteira.

## Atibaia

Conforme FR<sup>1</sup> divulgado dia 26 de março ([link](#)), foi realizada a venda de três imóveis localizados em Atibaia -SP. O Fundo vendeu o Ed. Os Lusíadas (locado para Intercos), os módulos 9 a 11 do Ed. Onix - Condomínio Centro Empresarial Atibaia (locados para Constanta e Open Labs) e o galpão denominado Ed. Albatroz (locado para a Natural One).

O investimento total nos imóveis, considerando custos de aquisição e benfeitorias, foi de R\$ 73.239.321,80 equivalendo a R\$ 2.378,63/m<sup>2</sup>. O valor de venda potencial real a ser recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Ed. Os Lusíadas, Ed. Onix e Ed. Albatroz é de até R\$ 80.042.349,31, equivalente a R\$ 2.599,57/m<sup>2</sup>, se considerados todos os valores a receber como parcelas ou a título de *earnout*<sup>1</sup> no negócio. A tese de desinvestimento da venda desses ativos vem em linha com a estratégia de gestão do Fundo, que consiste em concentrar esforços em ativos relevantes que possam impactar o portfólio logístico.

Aliado aos fatores acima, a venda destes ativos foi feita para o fundo XP Industrial FII ("XPIN") o qual possui 33 módulos nos condomínios empresariais Barão de Mauá, CEA e Gaia onde estão também localizado os imóveis Ed. Os Lusíadas, Ed. Onix/Safira e Ed. Albatroz, respectivamente. Acreditamos que essa venda foi feita para um fundo que possui maior foco na região de Atibaia e que os ativos vendidos possuem maior relevância e sinergia com sua carteira. Dessa forma, aliado a posição de R\$ 58,6 milhões que o Fundo tem no XPIN, o time de gestão pretende captar eventuais ganhos adicionais via mercado secundário, aproveitando-se da sinergia e eventual multiplicação de valor que tais imóveis podem ter dentro da carteira do XPIN. Dessa forma, o Fundo diminuiu sua participação em Atibaia para somente o Ed.Safira, objeto da opção de venda, e a participação indireta detida via cotas do XPIN de R\$ 58,6 milhões, ou seja, 73% do valor de venda potencial. Com isso, trocamos uma posição ilíquida de maior risco ao portfólio, por sua atuação mais industrial e região mais complexa em termos logísticos, por uma posição em cotas de um FII líquido com gestão especializada na região e restante em caixa, que neste momento de mercado, acreditamos diminuir nosso risco relativo no portfólio como um todo.

# O que compreende a estratégia do Fundo?

Busca por mitigar o risco da carteira, por melhorar liquidez e por melhorar resultado.



Renegociação de contratos, e busca pela diminuição da vacância.



Readequação dos imóveis da carteira, e reparos.



Ativos com uma boa relação de risco retorno.



Interação com o cotista e gestão ativa do portfólio.





# CSHG Logística FII – CNPJ nº 11.728.688/0001-47

## Investimento Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

## Saldo Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

## Movimentação Mínima

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

## Cota Aplicação

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

## Cota Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

## Liquidação Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

## Taxa de Administração

0,6% a.a. sobre o valor de mercado das cotas do Fundo. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo

## Taxa de Performance

Não há

## Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

## PL médio últimos 12 meses:

R\$ 1.372.591.601,86

## Cota

R\$158,05 (mercado); R\$134,31 (patrimonial)

## Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

## Objeto

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.

## Público-alvo

Investidores em geral

## Início:

Junho/2010

## Aplicação inicial:

Não aplicável

## Classificação Anbima

FII Renda Gestão Ativa - Logística

## Administrador

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

## Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

# <sup>1</sup>Glossário

|                                |                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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>Aluguel médio mensal</b>    | É a média da receita contratada por área bruta locável.                                                                                                                                              |
| <b>Caixa Líquido</b>           | Compreende todos os fundos de investimentos, certificado de recebíveis, provisões e renda fixa.                                                                                                      |
| <b>Cota patrimonial</b>        | Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).                                                                           |
| <b>Cota valor de mercado</b>   | Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.                                                                                                                              |
| <b>Despesas Imobiliárias</b>   | Compreende despesas diretamente relacionada 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><i>Dividend Yield</i></b>   | Jargão em inglês que significa a rentabilidade anual do Fundo. Este é calculado como a distribuição anualizada dividido pela cota mercado.                                                           |
| <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>Giro</b>                    | Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.                                                                                                  |
| <b>Receita Contratada</b>      | Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.                                                                                                                       |
| <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>Resultado</b>                    | Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.                                                                                  |
| <b>Retorno mensal</b>               | Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.                                                                                |
| <b>Saldo de resultado acumulado</b> | Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.                             |
| <b>Tabela de Rentabilidade</b>      | A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.                                    |
| <b>Vacância</b>                     | Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)                                                                                      |
| <b>Vacância financeira</b>          | Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.                              |
| <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>Valor de mercado</b>             | Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.                                                                         |
| <b>Volume financeiro mensal</b>     | É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.                                              |
| <b><i>Earnout</i></b>               | Lucro extra na operação de venda atrelado pelo menos uma condição.                                                                               |
| <b>FR</b>                           | Fato Relevante                                                                                                                                   |

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas 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 ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. A Credit Suisse Hedging-Griffo poderá estabelecer a seu exclusivo critério requisitos e procedimentos específicos para abertura de contas e acesso a produtos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Tais estratégias podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos dos fundos. Verifique se os fundos estão autorizados a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de no mínimo 12 meses. Fundos de investimento que utilizam ativos de renda variável em suas carteiras apuram sua rentabilidade com base na cotação diária de fechamento desses ativos. Verifique se a liquidação financeira e a conversão dos pedidos de resgate deste Fundo podem ocorrer em outra data diferente daquela em que foi feito o respectivo pedido. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob 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 conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela CSHG. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A CSHG não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. A CSHG não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A CSHG não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da CSHG.

ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

## **Credit Suisse Hedging-Griffo**

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 12º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

[www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br)

## **Atendimento a clientes**

[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)

[www.cshg.com.br/contato](http://www.cshg.com.br/contato)

## **Ouvidoria**

DDG: 0800 77 20 100

[www.cshg.com.br/ouvidoria](http://www.cshg.com.br/ouvidoria)