

# CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(“Fundo” ou “CSHG Logística FII”)

## Tese de Investimento – Aquisição GR Louveira

(“GR Louveira”)



CNPJ nº 11.728.688/0001-47  
30 de novembro de 2020

**CREDIT SUISSE**  
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

# Agenda



1

Principais Aspectos da Transação



2

O Ativo



3

Localização



4

Fotos

# Agenda



1

## Principais Aspectos da Transação



2

## O Ativo



3

## Localização



4

## Fotos

# Tese de Investimento

Esta apresentação é um material complementar sobre a aquisição dos módulos de 1 a 4 e 8 a 16 do ativo logístico GR Louveira, localizado no município de Louveira- SP, conforme Fato Relevante divulgado em 10 de novembro de 2020 ([link](#)), e tem como objetivo resumir os aspectos quantitativos e qualitativos do investimento.

O GR Louveira é um ativo logístico que está localizado no município de Louveira – SP, com área bruta locável<sup>2</sup> de 55.201 m<sup>2</sup>, dos quais 53.164 m<sup>2</sup> estão ocupados por 3 empresas distintas: Ambev, Renovigi e Vetnil. Localizado a 70 km de São Paulo e 600 metros da Rodovia Anhanguera, o GR Louveira é um condomínio logístico moderno que teve sua construção finalizada em abril de 2014. Além do sistema rodoviário, a região é beneficiada pela proximidade da malha ferroviária que atende a região de Jundiaí e a recente inauguração do terminal intermodal que liga ao porto de Santos. A região ainda conta com o Aeroporto de Viracopos, em Campinas, que opera voos regulares nacionais e internacionais, além de ser o segundo principal terminal de cargas do Brasil.

O ativo está de acordo com a tese de investimentos do Fundo: (i) o ativo é relevante operacionalmente para os locatários; (ii) a operação possui um alinhamento de longo prazo; e (iii) a localização é atrativa dentro de sua região, o que corrobora nossa tese de investimento de longo prazo.

## Saúde financeira da locatária

- Risco de crédito e saúde financeira.
- Liquidez e endividamento.
- Posicionamento no setor de atuação.
- Diretrizes estratégicas da companhia.

## Relevância do ativo para a locatária

- Malha operacional e logística da companhia.
- Tendências de expansão regional.
- Posição geográfica relativa aos fornecedores e clientes.

## Decisão de Investimento

## Valor efetivo e potencial do Imóvel

- Contrato de locação e valorização do ativo.
- Padrão construtivo e tecnológico.
- Localização geográfica e vizinhança.
- Possibilidade de desenvolvimento futuro.

## Estrutura da transação e precificação.

- Valor e sensibilidade a variáveis chave.
- Forma de pagamento.
- Estrutura de capital.
- Garantias.

# Agenda



1

Principais Aspectos da Transação



2

O Ativo



3

Localização



4

Fotos

# Dados da Transação - Terreno

## Terreno



## Valores e condições

Valor da aquisição: **aprox. R\$ 156,1 milhões** (R\$ 2.828/m<sup>2</sup>)

Terreno: **174.700 m<sup>2</sup>**

ABL<sup>1</sup> do fundo: **55.202 m<sup>2</sup>**

Cap Rate<sup>1</sup> curto prazo: **7,0%**      Cap Rate<sup>1</sup> longo prazo: **7,8%**

## Locatários

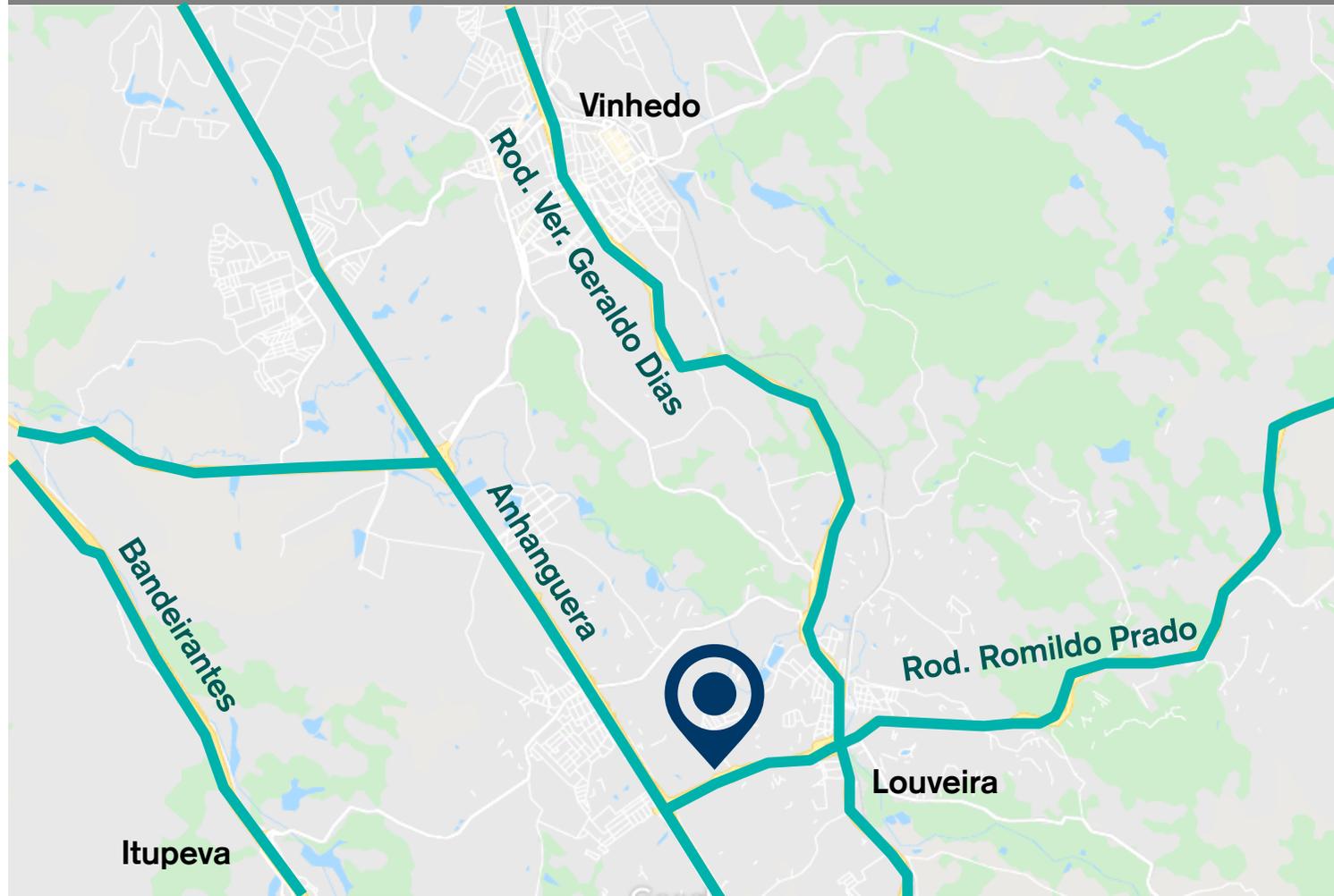
Vencimento dos contratos: **fev/2025, jan/2024, jan/2023**

Locatários: **Ambev, Renovigi, Vetnil**

Contratos: **Típicos<sup>1</sup>**

Reajuste: **IGP-M<sup>1</sup> e IPCA<sup>1</sup>**

## Localização



# Características gerais - Galpão

Itens	Características
Estrutura	Concreto pré-moldado
Entrega da propriedade	Abril de 2014
Pisos	Concreto de alta resistência e placas cerâmicas
Capacidade do piso	6ton/m <sup>2</sup>
Pé direito	12,3m
Iluminação	Fluorescente e zenital
Cobertura	Estrutura metálica, telhas zipadas e isolamento acústico
Módulos	Total de 16 módulos e ABL do fundo de 55.202 m <sup>2</sup>
Combate a incêndio	<i>Sprinklers</i> <sup>1</sup> , extintores e hidrantes



# Características gerais - Galpão

## Implantação - Distribuição dos locatários



# Agenda



1

Principais Aspectos da Transação



2

O Ativo



3

Localização

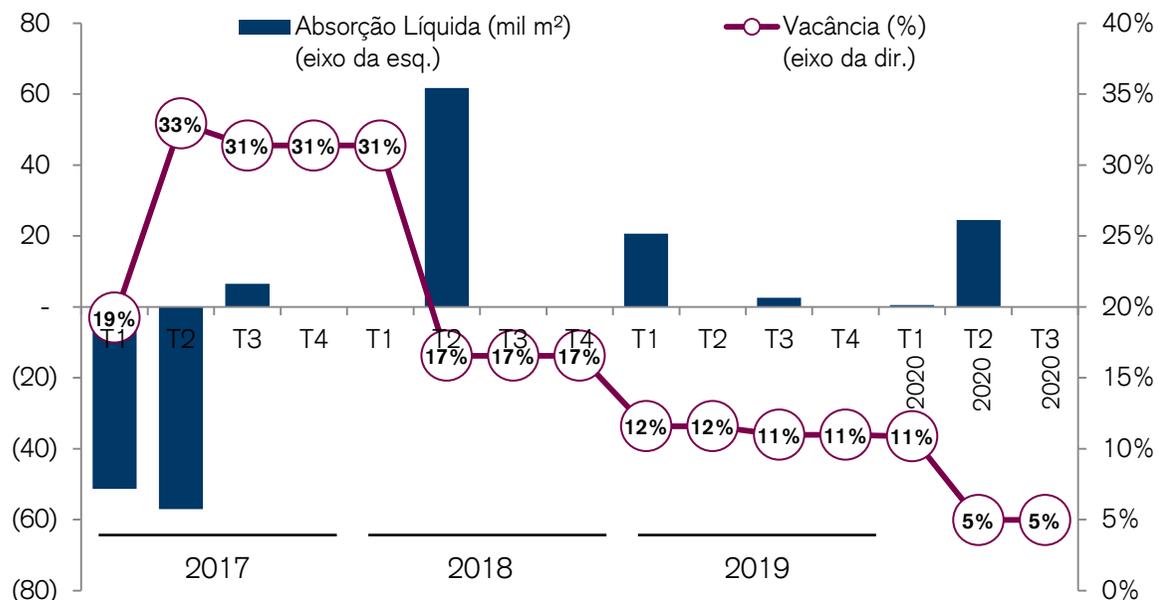


4

Fotos

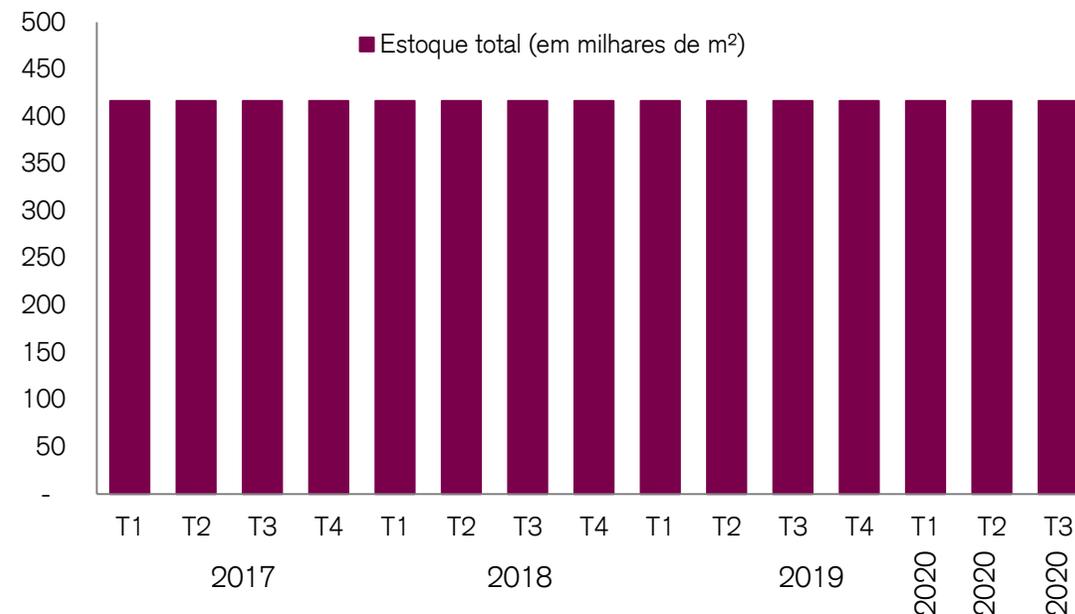
# Região do ativo

## Vacância e absorção líquida em Louveira



Fonte: Buildings, 30 de Novembro de 2020.

## Estoque de galpões em Louveira



Fonte: Buildings, 30 de Novembro de 2020.

A partir da análise dos dois gráficos acima, na opinião da CSHG, é possível perceber que o mercado logístico de Louveira (SP) está estabilizado em relação ao estoque de novas áreas. No entanto, desde de 2018, percebe-se que o mercado vem passando por uma queda na vacância, que atualmente se encontra em um patamar de 5%.

# Agenda



1

Principais Aspectos da Transação



2

Os Ativos



3

Localização



4

Fotos

# FOTOS

## Vista aérea



## Vista aérea



## Vista portaria



## Vista galpão Ambev



# FOTOS

Vista interna



Vista interna



Vista auditório - prédio administrativo



Vista entrada - prédio administrativo



# Glossário

**ABL:** Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

**Atípico:** Contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale and Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação, na forma do Art. 54-A da lei 8.245/1991.

**Típico:** Contratos de locação padrão, geralmente de 5 anos, com possibilidade de revisional e multa de rescisão de 3 a 6 meses de aluguel.

**Cap Rate:** Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.

**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.

**IGPM:** Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

**Sprinkler:** Componente do sistema de combate a incêndio que descarrega água quando é detectado um incêndio.

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. 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. 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. 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 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. 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 - 11º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

[www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br)[Imobiliario.cshg.com.br](http://Imobiliario.cshg.com.br)**Atendimento a clientes**[list.imobiliario@cshg.com.br](mailto:list.imobiliario@cshg.com.br)