

CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Tese de Investimento – Aquisição do Volkswagen Vinhedo e Condomínio SJC

(“Empreendimentos”, “Ativos” ou “Imóveis”)



CNPJ nº 11.728.688/0001-47 – 31 de julho 2019

Este material foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“CSHG” e/ou “Administradora”), em seu papel de administradora de fundos imobiliários, tem caráter meramente informativo e traz informações, entendidas pela Administradora, como de interesse dos investidores sobre a aquisição dos ativos Volkswagen Vinhedo e Condomínio SJC. Este documento traz o racional tomado pelo time de administração para essas aquisições, mas não compreende, e não pretende compreender, todos os fatores técnicos analisados.

Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

5



Fotos

Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

5



Fotos

Tese de Investimento

Esta apresentação é um complemento dos Fatos Relevantes divulgados em 25 de junho de 2019 ([clique aqui](#)) e 29 de julho de 2019 ([clique aqui](#)) e tem como objetivo sumarizar os principais aspectos quantitativos e qualitativos da aquisição dos Imóveis denominados Volkswagen Vinhedo, imóvel logístico de excelente perfil técnico² localizado no município de Vinhedo, e Condomínio SJC, imóvel logístico e industrial, de bom perfil técnico², localizado no município de São José dos Campos.

A macrorregião onde está localizado o Volkswagen Vinhedo é conhecida por ser um estratégico ponto logístico e comportar diversos outros galpões de grande porte. Enquanto, a macrorregião onde está localizado o Condomínio SJC é um ponto logístico e de desenvolvimento tecnológico de diversas empresas do ramo.



Dados da Transação



Valores e condições

Valor da aquisição: **R\$ 358,3 milhões** (R\$ 2.707 /m² de ABL¹)

Aluguel total : **R\$ 35.110,5 mil por ano** (R\$ 22,11 /m² de ABL¹)

100% Locado Reajuste : **IGP-M¹** Contrato : **Típico¹**

Locatária : **Volkswagen**

Cap Rate¹:
9,8%

Detalhes da operação

Valor da aquisição: **R\$ 112,7 milhões** (R\$ 1.623 /m² de ABL¹)

Aluguel total : **R\$ 981,3mil por mês** (R\$ 17,95 /m² de ABL¹)

79% Locado Reajustes : **IGP-M¹** Contrato : **15,6% Atípicos¹, 84,4% Típicos¹**

Locatário principal : **Ericsson**

Cap Rate¹:
10,45%



Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

5



Fotos

Galpão Volkswagen Vinhedo

Ficha Técnica



Descrição

1 Terreno	Topografia: Formato: Área:	Muito boa Irregular 304.006 m ²
2 Galpão	Idade Aparente: Área Construída Total:	10 anos 126.482 m ²
3 Administrativo e Restaurante	Idade Aparente: Área Construída Total:	10 anos 5.870 m ²
4 Acesso	O acesso à propriedade é feito através da Avenida das Indústrias	

Galpão Volkswagen Vinhedo

Ficha Técnica



Galpão Volkswagen Vinhedo

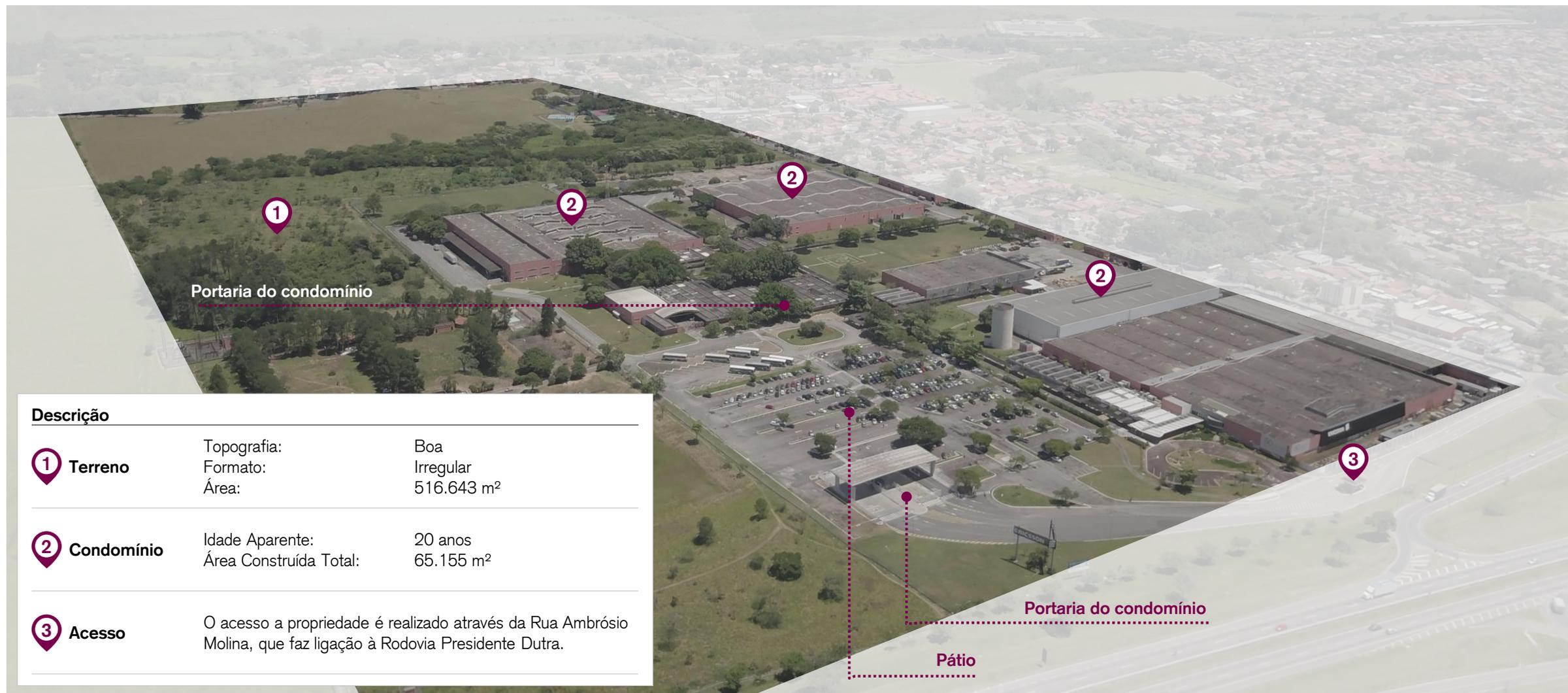
Características gerais

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> ¹
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m ²)	6
Pé direito (m)	10 a 12
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cimento usinado
Paredes	Cimento queimando e bloco de concreto
Sistema de construção	<i>Tilt-up</i> ¹



Galpão Condomínio SJC

Ficha Técnica



Descrição

1 Terreno

Topografia: Boa
Formato: Irregular
Área: 516.643 m²

2 Condomínio

Idade Aparente: 20 anos
Área Construída Total: 65.155 m²

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> ¹
Segurança Patrimonial	Segurança Privada
Pé direito (m)	7,5 a 12
Principais acabamentos internos	
Pisos	<i>Paviflex</i> ¹ e concreto demais áreas de galpão
Paredes	Alvenaria com pintura látex
Forro	Mineral



Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

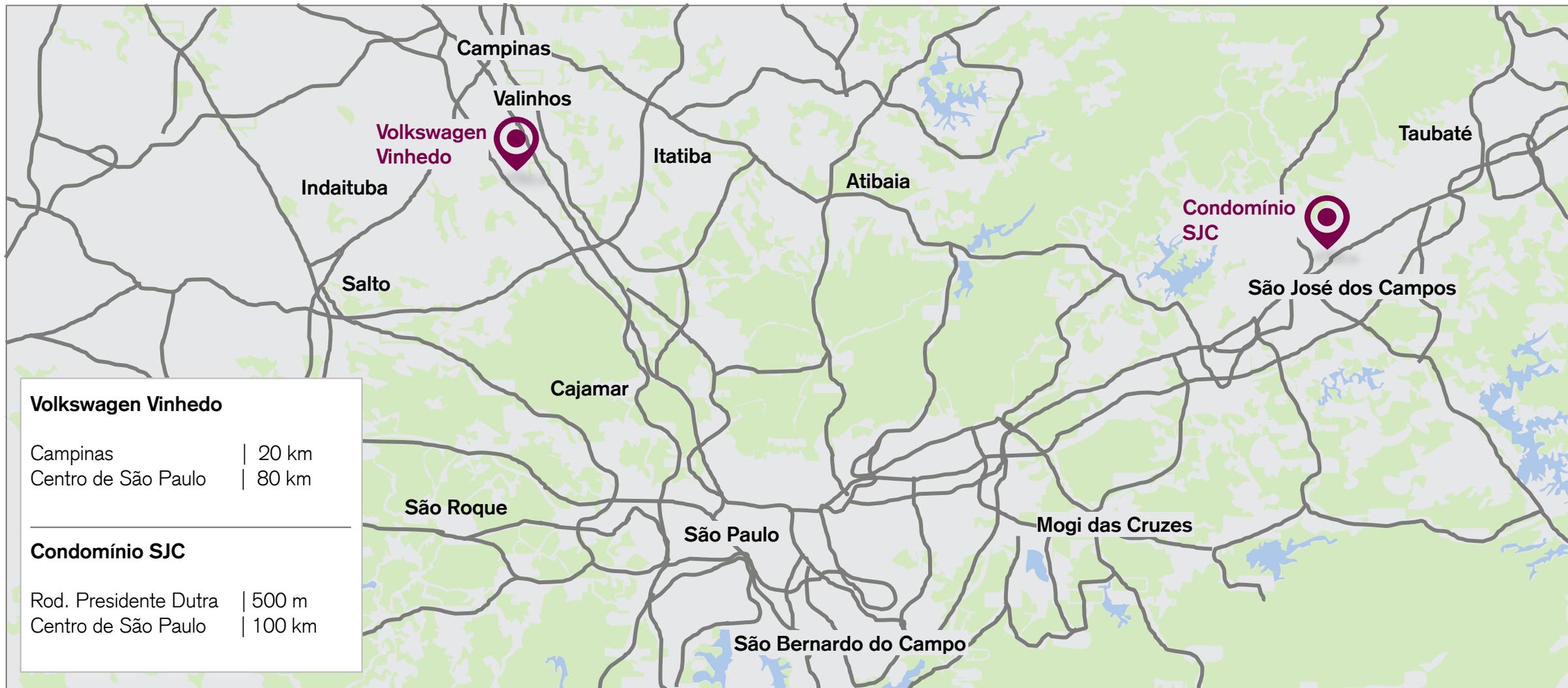
5



Fotos

Imóveis

Mapa de localização



Imóveis

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



Micro região de São José dos Campos

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



Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

5

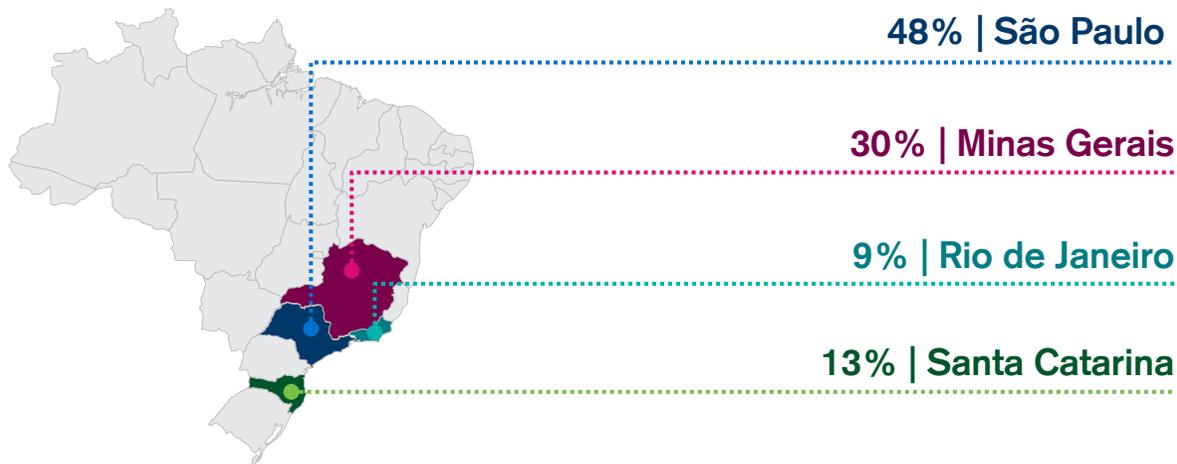


Fotos

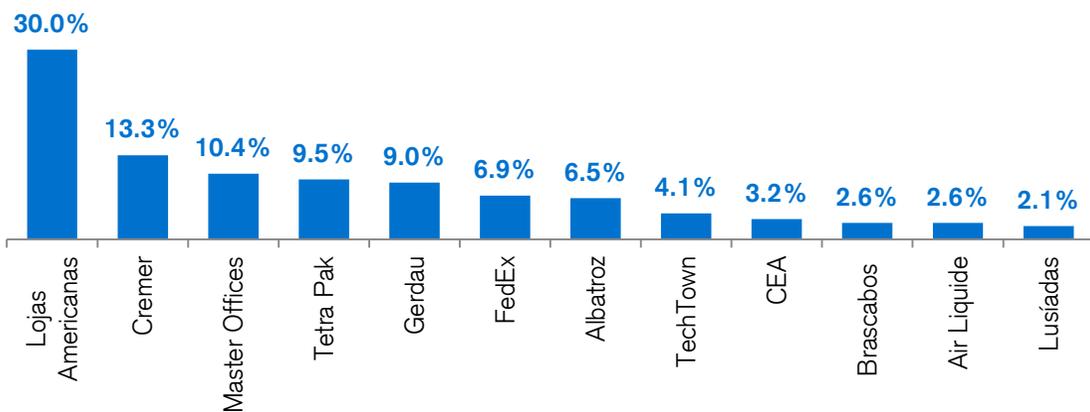
Impacto no Fundo

Carteira em junho de 2019

Regiões por % receita de contratada

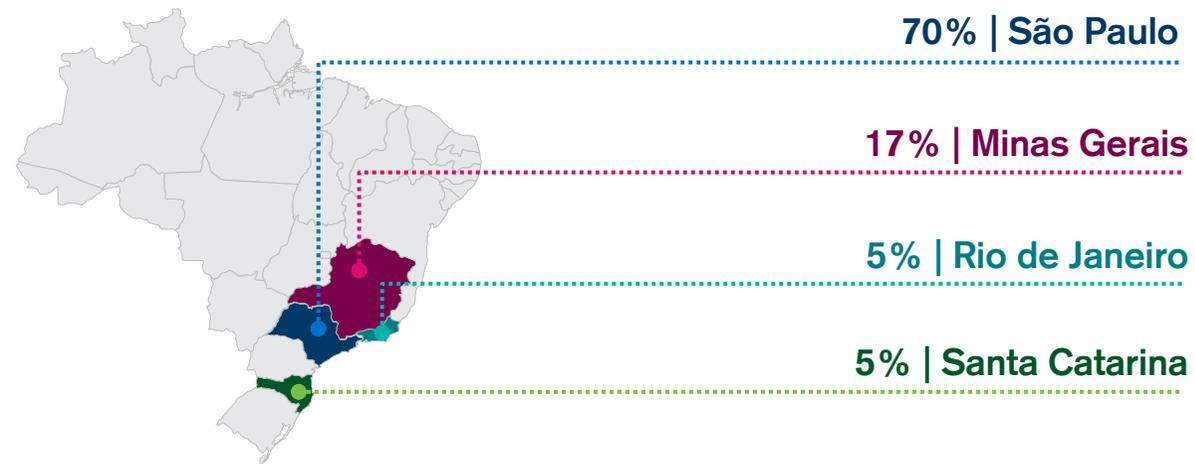


% do Valor dos Ativos

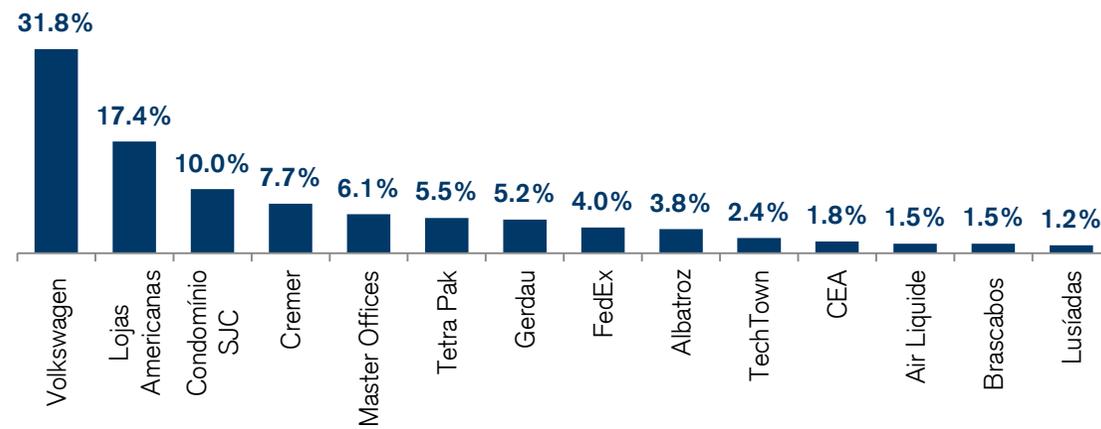


Carteira em julho de 2019

Regiões por % receita de contratada

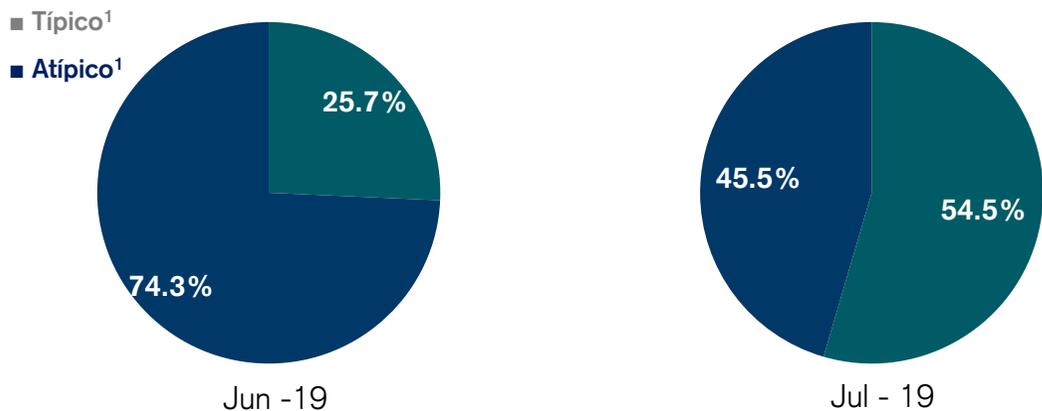


% do Valor dos Ativos

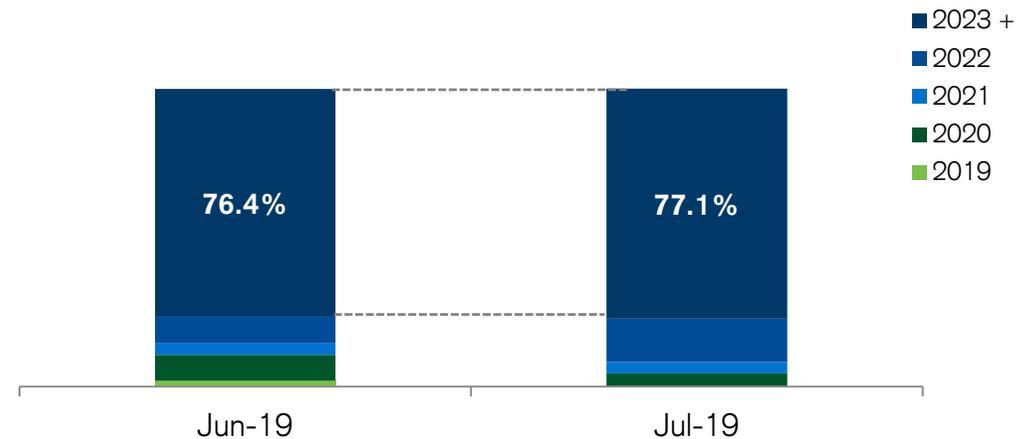


Evolução do perfil da carteira CSHG Logística FII

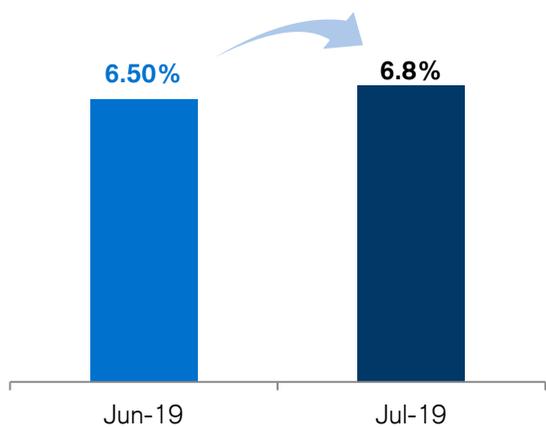
Evolução da tipologia dos contratos (% receita contratada)



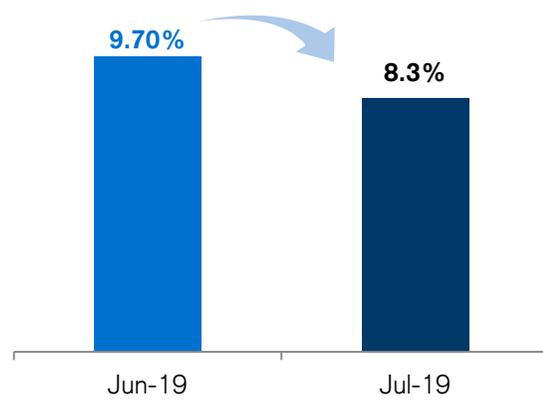
Vencimento dos contratos (% receita contratada)



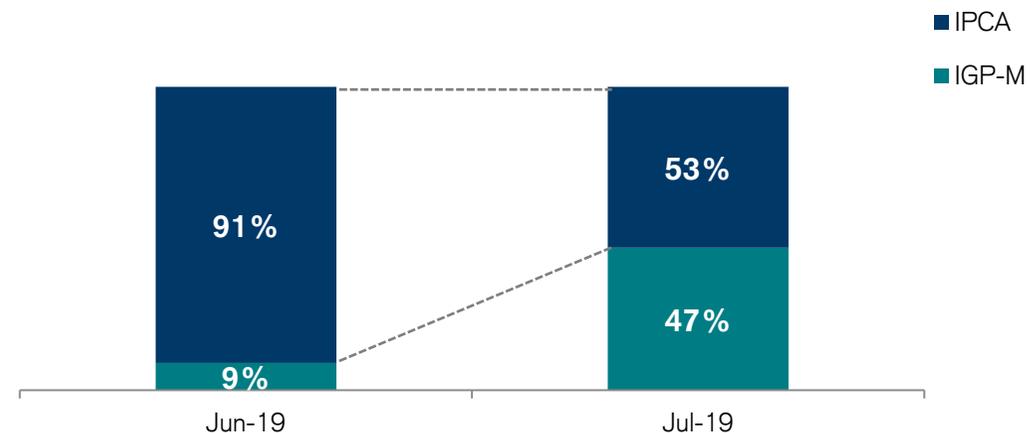
Vacância física



Vacância financeira



Evolução dos índices do Fundo (% receita contratada)



Agenda

1



Principais Aspectos da Transação

2



Especificações dos ativos

3



Região e Posicionamento

4



Impactos no Fundo

5



Fotos

Condomínio SJC – FOTOS

Jardim externo



Galpão – área interna



Portaria



Galpão – área externa



Condomínio SJC – FOTOS

Área comum



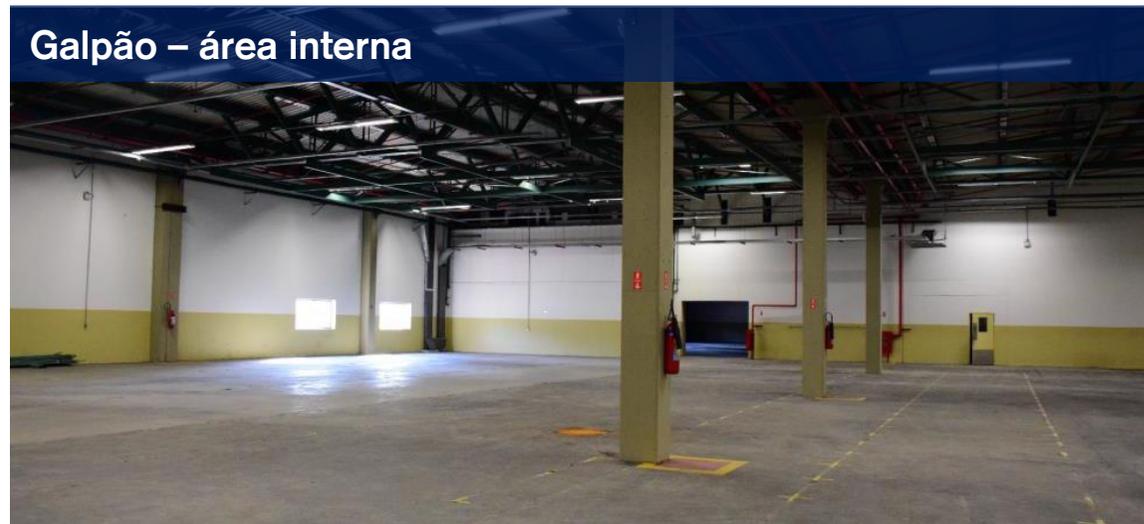
Área administrativa



Docas



Galpão – área interna



Volkswagen Vinhedo – FOTOS

Entrada do galpão



Portaria



Acesso para o pátio



Docas



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.

Cap Rate: é uma métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação.

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

Paviflex: é um tipo de piso vinílico.

Sprinklers: é um componente do sistema de combate a incêndio que descarrega água através de uma rede hidráulica pressurizada quando for detectado um incêndio ou uma temperatura predeterminada foi excedida.

Típico: contratos de locação padrão.

Tilt-up: sistema construtivo de placas de concreto pré moldadas.

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