

CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo” ou “CSHG Logística FII”)

Tese de Investimento – Aquisição de Galpão em Extrema

(“Extrema”)



Agenda



1 Principais Aspectos da Transação



2 O Ativo



3 Localização



4 Fotos

Agenda



Principais Aspectos da Transação



O Ativo



Localização



Fotos

Tese de Investimento

Esta apresentação é um material complementar sobre a aquisição do ativo logístico em Extrema - MG, conforme Fato Relevante divulgado em 01 de julho de 2020 ([link](#)), o qual tem como objetivo resumir os aspectos quantitativos e qualitativos dos investimentos.

O ativo Logístico adquirido pelo Fundo é um complexo de três galpões localizado em Extrema - MG. O primeiro galpão (CD1) é alugado atualmente para a Nakata Automotiva S.A. em regime de contrato típico, o segundo galpão (CD 2) é atualmente locado para a Via Varejo S.A. em regime de contrato típico, e o terceiro galpão (CD3) é também locado para a Nakata Automotiva S.A. em regime de contrato atípico.

A Nakata S.A. é uma empresa de fabricação de peças automotivas para o mercado de reposição controlada pelo grupo Randon e está presente no Brasil a mais de 65 anos. A empresa é líder no mercado de reposição na linha de pivôs de suspensão e juntas homocinéticas. A Nakata opera dois Centros de Distribuição: um em Santo André e outro em Extrema. O principal Centro de Distribuição é o de Extrema, contando com uma área de mais de 23 mil m².

A Via Varejo S.A. é uma companhia aberta listada na B3 voltada para o varejo, e tem como marcas: Casas Bahia, Pontofrio, Bartira e Extra Supermercados. A empresa possui mais de mil lojas físicas, mas também conta com *e-commerce*¹ e um *Marketplace*¹. Vale destacar que a Via Varejo terminou recentemente uma captação de 4,4 bilhões de reais.

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



Principais Aspectos da Transação



O Ativo



Localização



Fotos

Dados da Transação

Extrema



Valores e condições

Valor da aquisição: **aprox. R\$ 89,7 milhões** (R\$ 2.630/m² de ABL¹)

ABL¹ total : **34.101,13 m²** Área de terreno: **24.200 m²**

Aluguel 100% : **R\$ 683,1 mil por mês** (R\$ 20,0/m² de ABL¹)

Cap Rate¹ curto prazo: **10,8%** Cap Rate¹ : **9,1%**

Locatário

Vencimento dos contratos: **nov/2020, nov/2024 (atípico), jul/2024**

Locatário: **Nakata Automotiva** e **Via Varejo**

Contrato: **Típico¹** e **Atípico¹**

Reajuste: **IGPM¹**

Localização



Características gerais

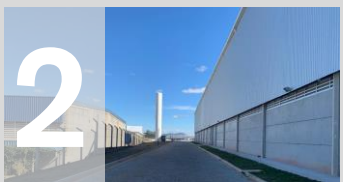
Itens	Características
Estrutura	Concreto armado, com algumas áreas técnicas externas em estrutura metálica
Piso	Concreto industrial nos galpões
Capacidade do piso	6 ton/m²
Pé direito	CD 1 com 11,50m, CD 2 e CD 3 com 12,0m
Eficiência de armazenagem	CD 1: 86%; CD 2: 80%; CD 3: 95%
Docas	CD1: 8; CD2: 8; CD3: 11
Fachada	CD 1 com alvenaria de blocos de concreto; CDs 2 e 3 em placas de concreto pré-fabricadas.
Fechamentos	Alambrados com mourões de concreto
Área Construída	34.100 m²
Área de Terreno	64.200 m²



Agenda



Principais Aspectos da Transação



O Ativo



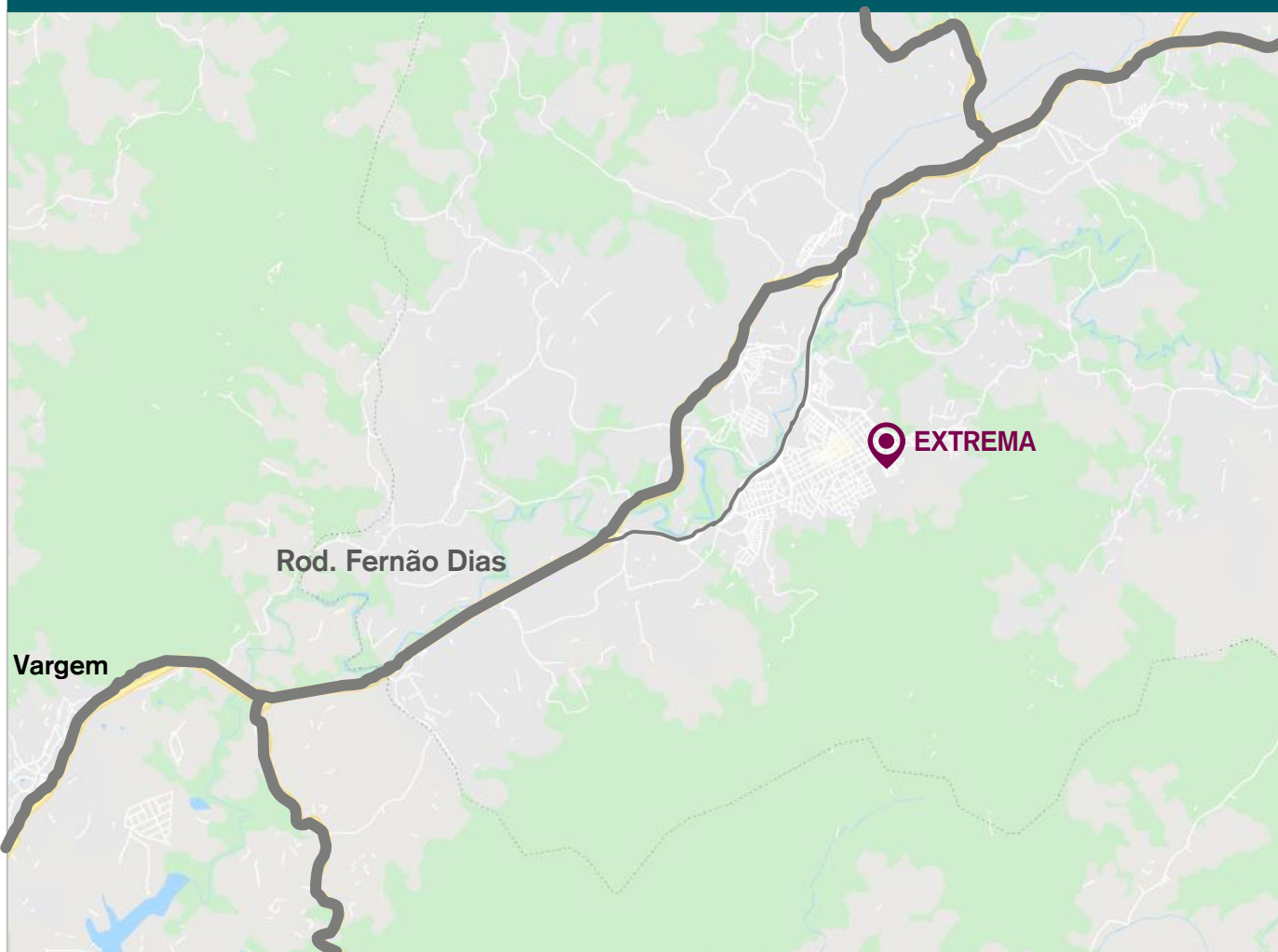
Localização



Fotos

Região do ativo

Extrema



Tese da região

O município de Extrema se encontra em uma região logística estratégica. O município é cortado pela Rodovia Fernão Dias, a principal ligação entre São Paulo e Belo Horizonte.

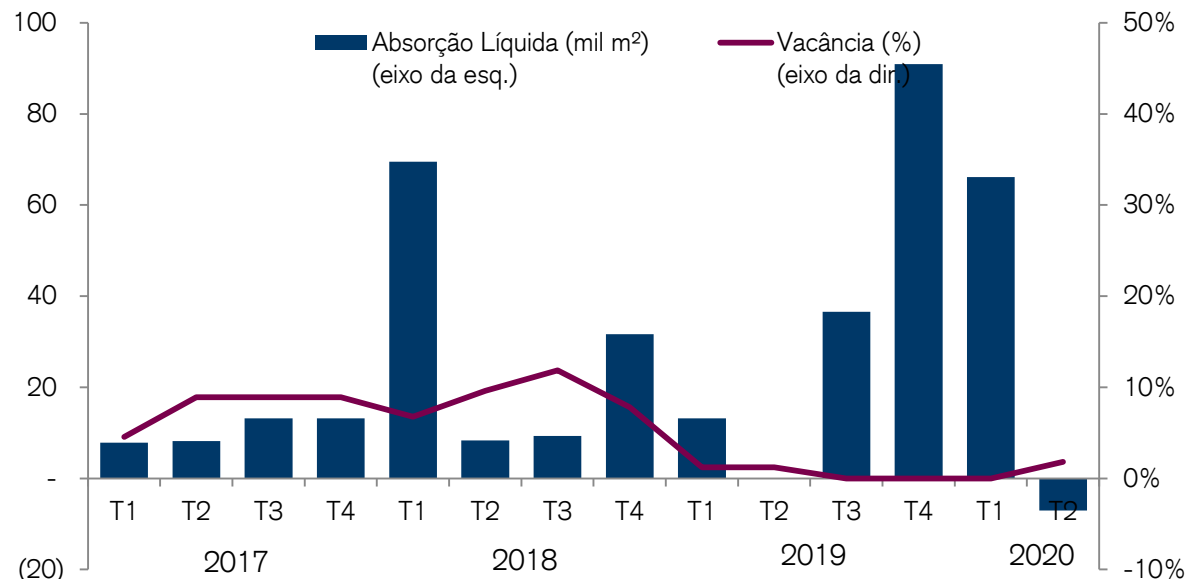
Além disso, as facilidades de deslocamentos em direção a outras importantes rodovias, como Dom Pedro I, Bandeirantes, Anhanguera, Dutra e Ayrton Senna, transformou Extrema no segundo polo industrial do estado de Minas Gerais.

Assim, ao longo dos últimos anos, desenvolveram-se 5 polos industriais no município, e com a instalação de empresas de grande porte como Bauducco, Copenhagen, Multilaser, Centauro, Panasonic, Dafiti, Aqualimp, Ambev e Johnson e Johnson, a região atraiu indústrias de menor porte.



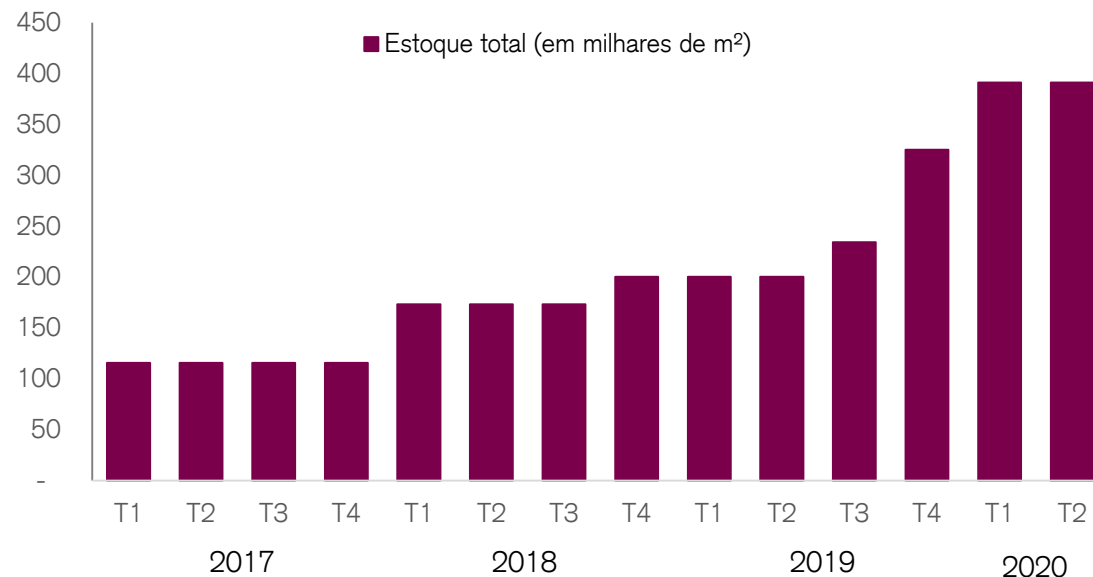
Região do ativo

Vacância e absorção líquida em Extrema



Fonte: Buildings.

Estoque de galpões em Extrema



Fonte: Buildings.

A partir da análise dos dois gráficos, na opinião da CSHG, é possível perceber que o mercado logístico de Extrema está em expansão, sendo tal expansão mais proeminente a partir do ano de 2019. A absorção líquida de áreas foi positiva em três trimestres seguidos, havendo apenas uma leve queda no 2º trimestre de 2020. A vacância permanece caindo, a despeito da quantidade de novas áreas entregues nos mesmos períodos, fato que denota a expressiva demanda por novos espaços logísticos na região.

Agenda



Principais Aspectos da Transação



O Ativo



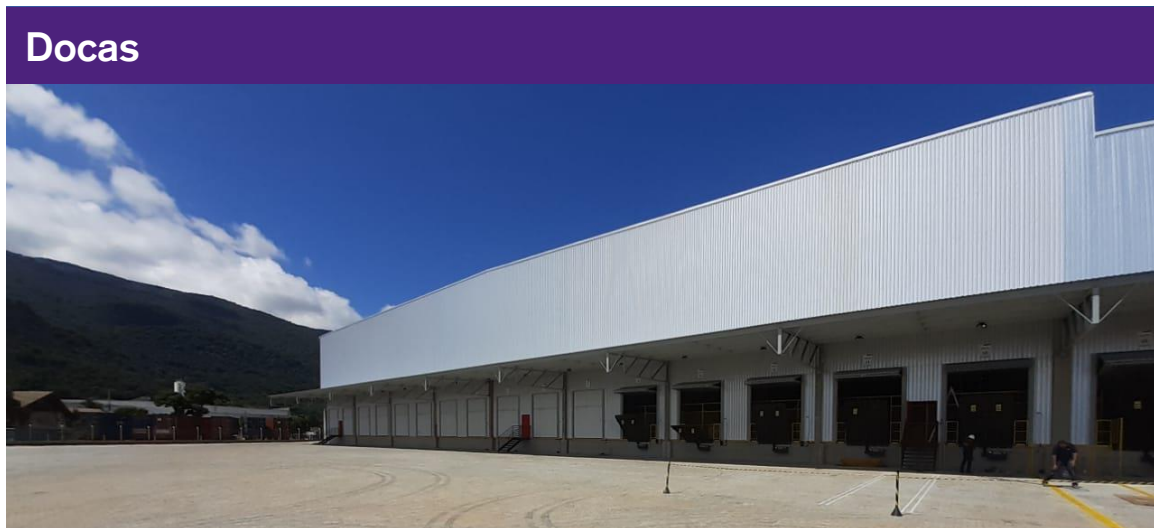
Localização



Fotos

FOTOS - Extrema

Docas



Area de manobra



Foto interna

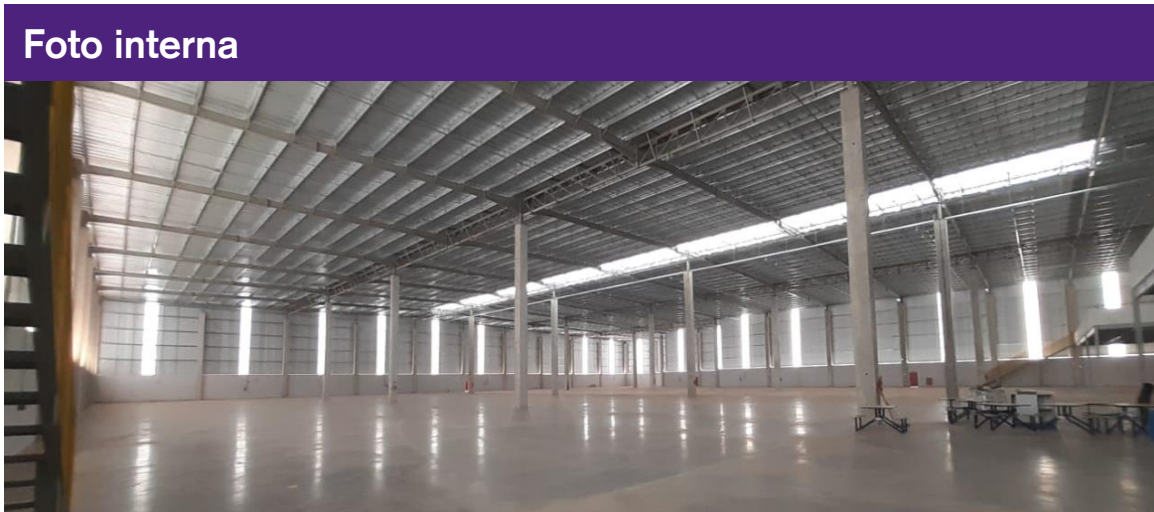


Foto Interna – Imagem do mezanino



FOTOS - Extrema

Docas



Entrada



Pista Lateral



Foto Interna



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).

E-Commerce: Jargão estrangeiro para comércio eletrônico.

Marketplace: Plataforma onde compradores e vendedores conseguem fazer transações diretamente.

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

imobiliario.cshg.com.br

Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br