

CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo” ou “CSHG Logística FII”)

Tese de Investimento Syslog & HGLG Duque de Caxias

CNPJ nº 11.728.688/0001-47
12 de junho de 2024

CREDIT SUISSE 
Parte do Grupo UBS

Tese de investimento

Resumo da operação



Tese de Investimento

Syslog & HGLG Duque de Caxias

Esta apresentação é um material complementar sobre a aquisição parcial de 49% do ativo logístico Syslog Galeão e simultânea venda de 49% do imóvel HGLG Duque de Caxias, conforme já divulgado no Fato Relevante de 31 de maio de 2024 ([link](#)) e tem como objetivo resumir os aspectos quantitativos e qualitativos do investimento.

A transação em conjunto com o XP Log Fundo de Investimento Imobiliário ("XPLG11") envolve, além da compra e venda das frações ideais dos imóveis, uma parceria comercial e técnica entre o Fundo e XPLG11 no âmbito da gestão de ambos os empreendimentos. A dinâmica comercial da região de Duque de Caxias é desafiadora, com diversos competidores enfrentando alta vacância por um longo período e, consequentemente, gerando um ambiente altamente competitivo, que resulta em aluguéis praticados cada vez menores. Portanto, a estratégia da transação é aumentar o potencial de exploração de ambos os imóveis a partir de uma parceria entre as partes. Foi desenvolvido um plano de governança que será executado em conjunto para que os interesses estejam alinhados com o objetivo de entregar o melhor retorno para ambos os fundos.



Tese de investimento

Aspectos da transação



Transação imobiliária

Principais aspectos



Descrição	Compra Syslog Galeão	Venda HGLG Duque de Caxias
Participação	49% da fração ideal	49% da fração ideal
Valor Total	R\$ 88.274.056,01 (R\$ 3.160/m²)	R\$ 79.717.448,03 (R\$ 3.386/m²)
Lucro Total	-	R\$ 20.670.180,84 (R\$ 0,61/cota)
ABL¹	27.946,44 (49%) m²	23.540,58 (49%) m²
Cap Rate¹	7,00% a.a.	7,00% a.a.
Ocupação	93%	90%
RMG¹	24 meses	24 meses
Aluguel nominal médio	R\$ 18,43 por m²	R\$ 19,75 por m²
Endereço	Av. OL-1 n° 75, Syslog Galeão, Duque de Caxias, RJ	Av. OL1 e SN1, Duque de Caxias, RJ
Contratos (% Receita)	100% típico¹	34% típico e 66% atípico¹

Syslog Galeão

Características técnicas

Itens	Características
Descrição Geral	O Syslog Galeão consiste em 3 galpões logísticos com área total construída de 57.033,52 m². O empreendimento está instalado sobre terreno com área de 86.890,03 m².
Estrutura	Concreto pré-moldado e blocos anexos em concreto armado.
Pisos	Piso de concreto industrial estaqueado em área de galpão e nos anexos piso de concreto armado.
Capacidade do Piso	3,5 ton/m²
Pé direito	10 m
Vedação	Fechamento metálico e paredes de concreto pré-moldado.
Cobertura	Cobertura composta por telhar industriais metálicas e estrutura em perfis metálicos.
Combate a incêndio	VGAs ¹ de hidrantes pressurizados e sistema de extintores e <i>sprinklers</i> ¹ .



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

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

RMG: Abreviação de Renda Mínima Garantida.

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

Atípico: Termo utilizado no mercado imobiliário para fazer referência a contratos de locação que sejam baseados no Artigo 54-A da Lei 8.245/91. Tais contratos normalmente contêm disposições específicas relacionadas à penalidade pela rescisão antecipada pelo inquilino, bem como renúncia das partes ao direito de ingressar com ação revisional de aluguéis durante o prazo da locação.

VGA: Abreviação de Válvula de Governo e Alarme.

Sprinklers: Conjunto de pequenos chuveiros automáticos ligados ao sistema hidráulico de bombeamento de água para combate à 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 ("CSHG") 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.

À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro.

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.

Conforme amplamente divulgado ao mercado no dia 12 de junho de 2023, o Grupo UBS (assim entendido em conjunto com as entidades de seu grupo econômico) anunciou o fechamento da aquisição do Grupo Credit Suisse (assim entendido em conjunto com as entidades de seu grupo econômico) (a "Transação"). Em razão do fechamento da Transação, as então entidades do Grupo Credit Suisse passam a ser controladas direta ou indiretamente, conforme o caso em cada jurisdição, pelo UBS Group AG. Nesse primeiro momento, exceto pela mudança de controle, o fechamento da Transação não afetará a estrutura societária das pessoas jurídicas no Brasil, que gradualmente serão, assim como seus respectivos negócios e prestações de serviços, integradas.

Credit Suisse Hedging-Griffo

R. Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 - 11º andar

São Paulo | SP | Brasil

04542-000

www.cshg.com.brimobiliario.cshg.com.br**Atendimento a cotistas**ri.imobiliario@cshg.com.br**Ouvidoria**

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria**ANBIMA**

Autorregulação