

CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(“Fundo” ou “CSHG Logística FII”)

Tese de Investimento – Aquisição CONE Multimodal G04 e G6

(“CONE” ou “G4” ou “G6”)



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

Agenda



1

Principais Aspectos da Transação



2

Os Ativos



3

Localização



4

Fotos

Agenda



1

Principais Aspectos da Transação



2

Os Ativos



3

Localização



4

Fotos

Tese de Investimento

Esta apresentação é um material complementar sobre a aquisição de dois ativos logísticos, localizados em Cabo de Santo Agostinho - PE, conforme Fato Relevante divulgado em 21 de outubro de 2020 ([link](#)) e em 20 de novembro de 2020 ([link](#)), e tem como objetivo resumir os aspectos quantitativos e qualitativos destes investimentos.

O primeiro ativo logístico é um galpão pronto e modular (11 módulos) com uma área bruta locável de 21.550 m², ocupado por 4 inquilinos diferentes. O Fundo comprou uma participação de 73%, ficando com uma ABL equivalente de 15.731,68 m². O ativo é ocupado pela Bosch, Modular, Forte Logística e Algemar². É importante ressaltar que o Fundo possui senioridade quanto a receita de locação na sua participação até a performance e locação de pelo menos 80% do G04.

O segundo ativo logístico é a fração ideal correspondente a 30% de um terreno já terraplanado e com projeto aprovado para futura construção de um galpão frigorífico. A área total do terreno é de 59.672,97 m². O Fundo desembolsará o valor proporcional a sua fração ideal para custeio da construção do galpão logístico, e quando pronto e locado, o Fundo poderá aumentar sua participação no imóvel para até 70%.

Os ativos estão de acordo com a tese de investimentos do Fundo: (i) os ativos são relevantes operacionalmente para os locatários; (ii) as operações possuem um alinhamento de longo prazo; e (iii) as localizações são atrativas dentro de suas regiões (iv) a aquisição foi realizada com um parceiro imobiliário com histórico de desenvolvimento em diversos ativos da 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

Os Ativos



3

Localização



4

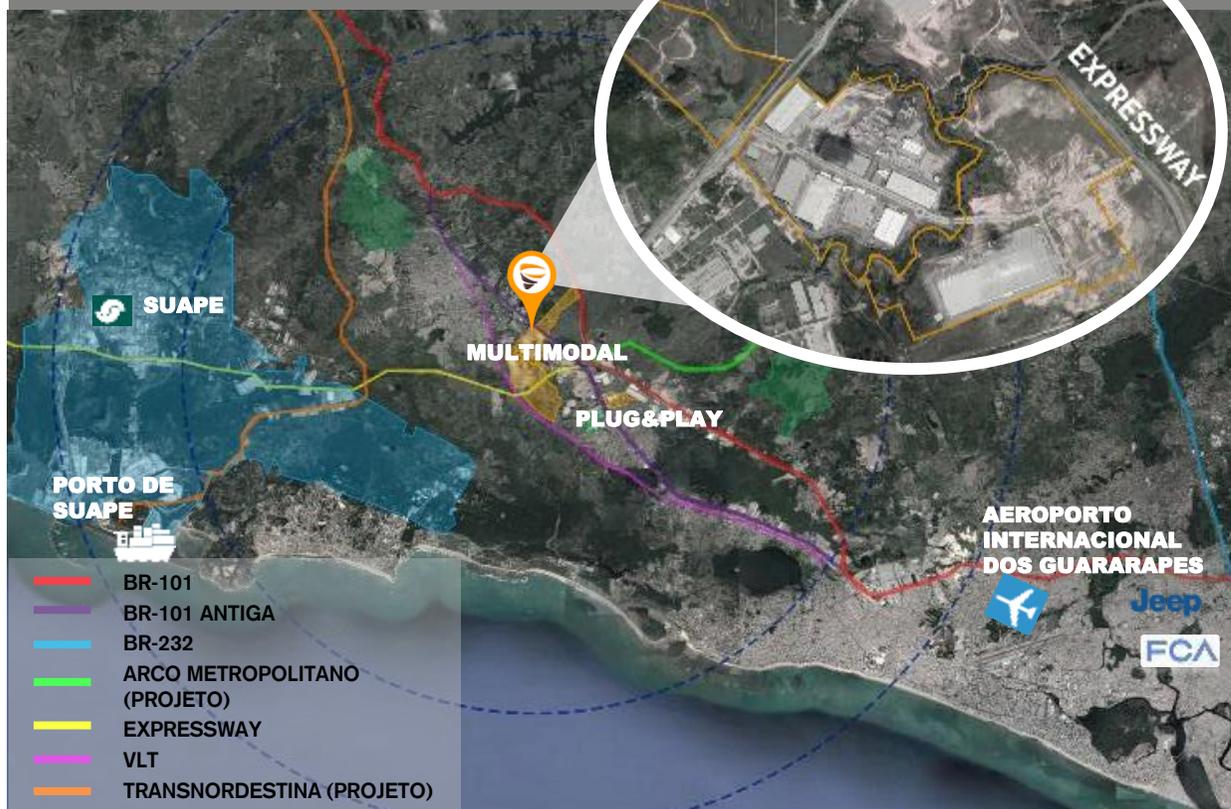
Fotos

Visão Geral do Cone Multimodal

Fundada em 2010, a Cone é uma empresa que tem como objetivo prover soluções integradas de infraestrutura industrial e logística multimodal sob medida para seus clientes. As atividades da companhia compreendem aquisição, desenvolvimento e gestão intensiva de ativos logísticos, comerciais e industriais sinérgicos a infraestrutura próxima a portos, aeroportos, ferrovias e polos de investimentos. A Cone possui mais de 2 milhões de metros quadrados de área bruta locável em desenvolvimento, o que permite novas possibilidades de investimento.

Hoje o complexo CONE Multimodal possui: (i) “Fase I” ou “Desenvolvida”: Área que corresponde a maior parte do condomínio que já foi construído; (ii) “Fase II” ou “Parcialmente iniciada”: Corresponde a área onde foi instituída a criação da estrada e o acesso para um grande galpão já construído; e (iii) “Fase III”: ou “Futura”: Corresponde a área que ainda não foi desenvolvida.

MULTIMODAL - PE



Dados da Transação – G06

Galpão



Valores e condições

Valor da aquisição (73%): **R\$ 35,8 milhões** (R\$ 2.278/m² de ABL¹)

ABL¹ proporcional : **15.731 m²** Vacância atual: **27%²**

Aluguel proporcional atual: **R\$ 157 mil por mês** (R\$ 20/m² de ABL¹)

Cap Rate in place¹ : **12,6%** Cap Rate forward¹ : **9,5%**

Locatários

Vencimento dos contratos: **out/2025, mai/2021, mar/2025, ago/2025**

Locatários: **Bosch, Modular, Forte Logística, Agemar**

Contratos: **Típicos¹**

Reajuste: **IGP-M¹**

Localização



Características gerais – G06

Itens	Características
Estrutura	Metálica
Piso	Laje de piso para sobrecarga de 6ton/m ² .
Capacidade do piso	6 ton/m ² . Mezanino 500Kg/m ²
Pé direito	12 m
Distância entre pilares	21,60 m
Módulos	11
<i>Sprinklers</i> ¹	Não
Combate a incêndio	Hidrantes, extintores, sinalização de emergência
Segurança	CFTV, segurança patrimonial, portaria e recepção



Dados da Transação – G4

Terreno



Valores e condições

Valor da aquisição (30%): **R\$ 2,9 milhões** (R\$ 163/m² de terreno)

Terreno total : **59.672 m²** Terreno proporcional: **17.901 m²**

ABL¹ futura: **18.471 m²** ABL¹ futura proporcional: **5.541 m²**

Cap Rate¹ potencial: **16,8%**

Cap Rate¹ potencial considerando aumento de participação: **11,1%**

Obras do galpão refrigerado

Estimativa de início da obra: **primeiro semestre de 2021**

Capex¹ da obra estimado para o Fundo: **14,9 MM**

Capex¹ da obra estimado por m² de ABL¹: **2.692/m²**

Localização



Agenda



1

Principais Aspectos da Transação



2

Os Ativos



3

Localização



4

Fotos

Região do ativo

Porto de Suape



Tese da região

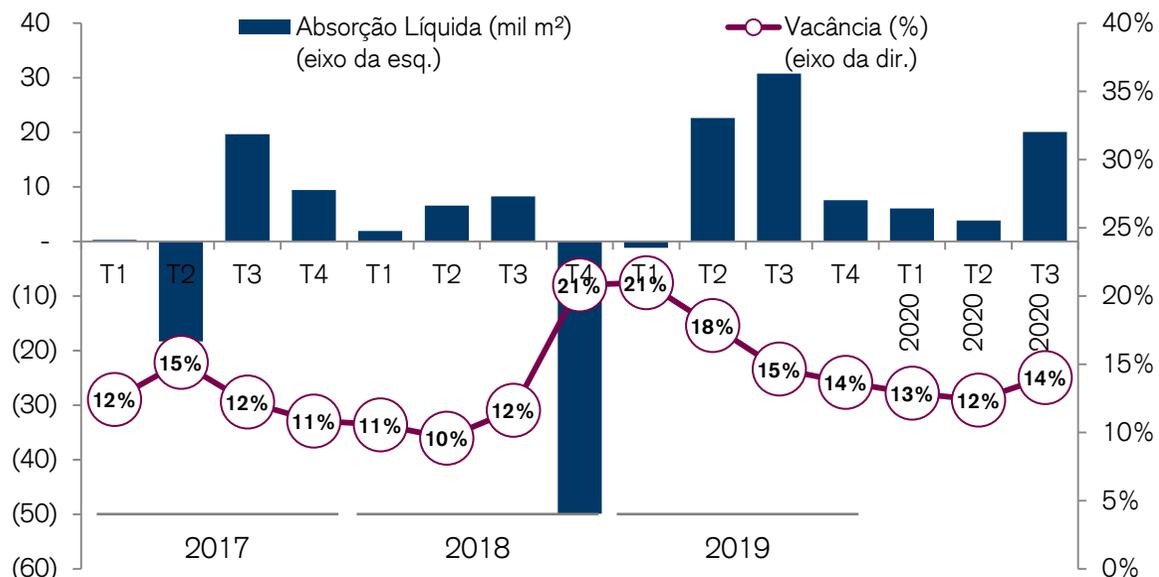
O Complexo Industrial Portuário de Suape atua há 38 anos no fomento ao desenvolvimento de Pernambuco e do Nordeste, e possui as características adequadas e outros diferenciais para receber novos empreendimentos:

- Área de 13.500 hectares que abriga zonas estabelecidas no Plano Diretor: Industrial, Industrial Portuária, de Serviços, de Preservação Cultural e de Preservação Ecológica, o que garante o crescimento ordenado do Complexo;
- Mais de 100 empresas instaladas e em implantação;
- 20.000 empregos diretos e cerca de R\$ 50 bilhões de investimentos privados;
- Profundidade de 15,5m no Porto Interno e até 20m no Porto Externo;
- Porto abrigado e com assoreamento mínimo;
- Localização estratégica: 7 dias da costa leste dos EUA e 9 dias de Rotterdam;
- Prédio de Autoridade Portuária que reúne os órgãos anuentes, permitindo a liberação de cargas em tempo reduzido;
- Áreas destinadas a terminais, logística, serviços e indústrias;
- Mais de 50 bilhões de reais de investimentos privados;

Entre os principais empreendimentos estruturadores de Suape é possível destacar a Refinaria Abreu e Lima, a Petroquímica Suape, os estaleiros Atlântico Sul e Vard Promar, a Mossi & Ghisolfi, a Bunge Moinho e Alimentos, as empresas do setor eólico GRI Towers, GRI Flanges e LM Wind Power, além da Termopernambuco e Suape Energia, representando o setor de geração de energia.

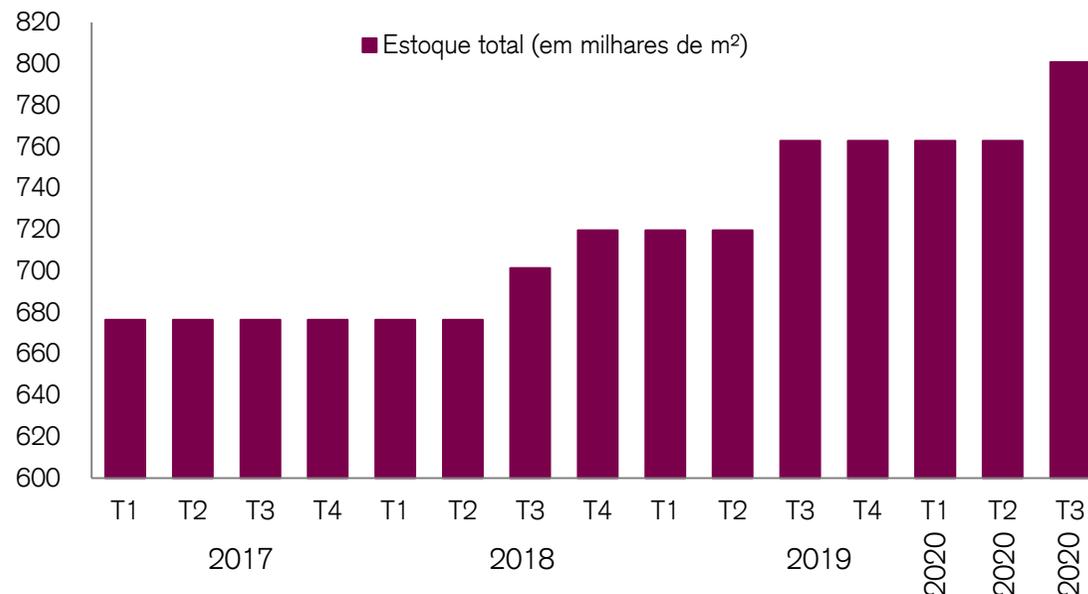
Região dos ativos

Vacância e absorção líquida em Cabo de Santo Agostinho



Fonte: Buildings.

Estoque de galpões em Cabo de Santo Agostinho



Fonte: Buildings.

A partir da análise dos dois gráficos acima, na opinião da CSHG, é possível perceber que o mercado logístico de Cabo de Santo Agostinho (PE) está em expansão do seu estoque de área desde 2018. Essa expansão foi acompanhado por uma absorção líquida positiva desde 2019 o que estabeleceu o patamar atual de vacância de 14%.

Agenda



1

Principais Aspectos da Transação



2

Os Ativos



3

Localização



4

Fotos

FOTOS

Vista aérea



Vista interna galpão



Vista portaria



Vista rua principal



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.

Cap Rate in place: Cap Rate considerando os aluguéis atuais do imóvel e o preço pago até o momento.

Cap Rate forward: Cap Rate considerando o fechamento dos contratos de locação em discussão e o restante do valor da 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.

Capex: Jargão estrangeiro para despesas ou investimentos.

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.brImobiliario.cshg.com.br**Atendimento a clientes**list.imobiliario@cshg.com.br