

## Atualização e perspectivas

Em suma, acreditamos que o resultado final do portfólio do fundo será melhor do que o anterior, mas devido à apreciação recente da cota do fundo, preferimos aguardar um momento de entrada mais oportuno.

### Comentário XP

O HGLG11 tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente galpões logísticos e industriais. Tendo iniciado as operações em junho de 2010, se mostra como um dos fundos mais antigos dessa classe listados no IFIX. Ao longo dos quase oito anos de existência, a gestão foi capaz de gerar retornos acima da média dos FIIs e principalmente acima do CDI. Desde o início, o fundo se valorizou, considerando a distribuição de proventos e apreciação da cota, mais de 230%, ao passo que o IFIX registrou alta de 133% e o CDI apenas 105% no período.

Recentemente, o fundo encerrou sua 4ª emissão de cotas, captando aproximadamente R\$ 539 milhões. Dito isso, o fundo passou a ter um patrimônio líquido que supera os R\$ 900 milhões, fazendo com que o perfil da carteira de ativos seja significativamente alterado. De acordo com o estudo de viabilidade, anexo ao prospecto da oferta, a destinação dos recursos será orientada para ativos que possuam contratos atípicos, originários de operações imobiliárias de *built-to-suit* ou *sale-and-leaseback*, que torna o fluxo de caixa do fundo mais previsível e resiliente. De acordo com o mesmo documento, levando em conta os ativos que potencialmente integrariam a carteira, a proporção de contratos atípicos, pós-oferta, saltaria para 75%, dos 39% anteriores.

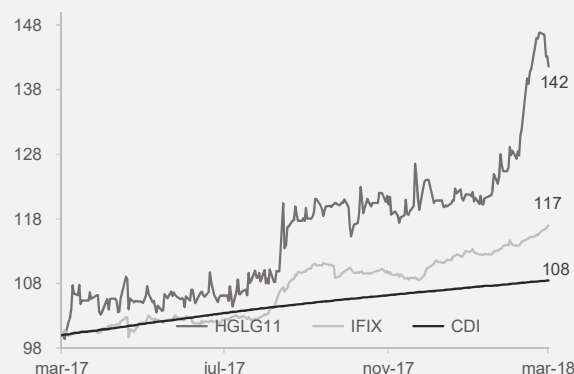
Em linha com o que foi proposto, pouco tempo depois de encerrada a oferta, o fundo anunciou duas aquisições, totalizando R\$ 128,2 milhões. Um dos ativos, localizado na cidade de Monte Mor, estado de São Paulo, está locado para a Tetra Pak Ltda, empresa de grande porte e baixo risco de crédito, em um contrato atípico, para o qual não foi divulgado a data de vencimento. O segundo ativo está localizado nas adjacências da cidade do Rio de Janeiro, atualmente locado sob forma de contrato atípico para Gerda Aços Longos S.A, inquilino que também possui baixo risco de crédito. Foi informado que o valor dos alugueis auferidos pelos respectivos imóveis é de R\$ 1,13 milhão, implicando em um *Cap Rate* de aproximadamente 9,5% a.a., dependendo da suposição quanto às despesas operacionais. De todas as formas, a aquisição é benéfica para distribuição de rendimentos do fundo, uma vez que torna possível a manutenção da distribuição de rendimentos ao redor de R\$ 8,70 por cota, de forma recorrente, com chances de melhorar, caso a taxa de vacância seja reduzida ou na hipótese dos contratos típicos sofrerem revisionais positivas.

Em suma, acreditamos que o resultado final do portfólio do fundo será melhor do que o anterior, deixando o CSHG Logística em posição de destaque entre os FIIs com perfil de renda. Todavia, nos últimos meses o fundo se apreciou de forma expressiva, fazendo com que o *dividend yield* recuasse dos 8,2% a.a. anteriores para 6,7%. Sendo assim, vamos aguardar a evolução do preço das cotas para decidir quanto a inserção do fundo na carteira recomendada.

### Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP <sup>1</sup>	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M <sup>2</sup>	%	3M	12M	Ult.	Projetado
HGLG11	511.432	3.891	132%	14,2%	41,6%	6,9%	8,2%
SDIL11	147.497	3.343	110%	8,9%	20,4%	7,3%	6,9%
GRLV11	150.294	2.714	118%	25,5%	52,3%	6,4%	6,4%
TRXL11	120.400	1.365	69%	-5,2%	18,5%	5,5%	9,7%
GGRC11	508.164	4.911	117%	0,4%	-	6,7%	0,0%
MÉDIA	287.557	3.245	109%	8,8%	33,2%	6,6%	6,2%
HGLG11/MÉDIA	178%	120%	121%	162%	125%	106%	131%

### EVOLUÇÃO DA COTA



### CARACTERÍSTICAS

<b>Código</b>	HGLG11
<b>Categoria Anbima</b>	Renda, Gestão Ativa, Ativos Logísticos
<b>Categoria XP</b>	Ativos Logísticos
<b>Cota</b>	R\$ 1.503,77
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 1.138,97
<b>Classificação de Risco XP<sup>2</sup></b>	5
<b>Data de Início</b>	jun-10
<b>CNPJ</b>	11.728.688/0001-47

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

<b>Vacância anunciada</b>	17,0%
<b>Div Yield 12M</b>	8,70%
<b>Taxa de Administração (a.a)</b>	0,60%
<b>Taxa de Performance</b>	n.a
<b>Peso IFIX</b>	3,24%
<b>Volume Diário Médio (3M)</b>	R\$1.218.000

### FUNDO: CSHG Logística FII

O CSHG Logística FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente galpões logísticos e industriais.

### GESTOR: CSHG Asset Management

A área de Investimentos Imobiliários da Credit Suisse Hedging-Griffo iniciou suas operações em 2003, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a CSHG possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), varejo (shopping centers), logístico e industrial e recebíveis imobiliários.

## GLOSSÁRIO

**ABL:** Área Bruta Locável

**Cap Rate:** Lucro operacional em termos anuais / valor de mercado

**Cota:** Valor da cota negociado em bolsa ajustado por proventos

**Dividend Yield:** média dos proventos distribuídos no período multiplicado por 12 períodos e dividido pelo valor de mercado

**Dividend Yield Projetado:** Estimativa realizada com base nas receitas recorrentes e premissas definidas pela XP

**Lucro Operacional:** Receita total obtida com a propriedade menos despesas operacionais

**Patrimônio Líquido (PL):** Ativos Totais menos Passivos Totais

**Patrimônio Líquido (PL)/Cota:** Patrimônio Líquido dividido pelo total de cotas emitidas

**Performance:** Variação da cota acrescida dos proventos obtidos no período dividido pelo valor da cota

**Peso no IFIX:** Participação do fundo no IFIX (índice de fundos imobiliários)

**Rendimentos:** Proventos distribuídos por cota em R\$

**TIR:** Taxa interna de retorno

**Vacância Anunciada:** Taxa de vacância informada pelo administrador (física ou financeira), considerando saídas ou locações anunciadas por fatos relevantes

**Vacância Financeira:** Proporção da receita potencial que a área vaga teria na receita do fundo considerando o último aluguel pago

**Vacância Física:** Proporção que a área vaga representa em relação ao ABL total do empreendimento

**Valor de Mercado (VM):** Número total de cotas x valor da cota negociado em bolsa

**VM/PL:** Valor de mercado/Patrimônio Líquido

**Volume Diário:** Média diária do volume em R\$

<sup>2</sup> A Classificação de Risco XP é baseada em uma metodologia interna que varia de 1 a 5. Quanto maior o risco atrelado, maior a classificação.

## Equipe de Fundos de Investimento XP

**PRODUTOS**  
Daniel Lemos  
Gustavo Pires

**SALES**  
Felipe Manfredini  
Leonardo Lombardi  
Lucas Brandão

**Analista Responsável**  
Giancarlo Gentiluomo, CNPI

**RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL**  
Leon Goldberg  
Davi Tarabay

**DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL**  
Rafael Quintas  
Renato Junqueira  
Lauter Ferreira  
Tais Campos  
Sergio Vailati  
Caroline Sampaio  
Manuella Passini

**ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E IMOBILIÁRIOS**  
José Tibães, CNPI  
Giancarlo Gentiluomo, CNPI

## Disclaimer

Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 483, de 6 de julho de 2010, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório. Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor. O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(s) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos. O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Instrução CVM nº 483/10 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório. Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos. O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a ICVM nº 497/2011, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais. Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão, os clientes deverão realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710. O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br). A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo. A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.

A XP Gestão de Recursos Ltda. ("XP Gestão") e a XP Investimentos são sociedades que estão sob o mesmo controle comum, sendo ambas controladas indiretamente pela XP Controle Participações S/A ("XP Controle"). Fundo de investimento é uma comunhão de recursos, captados de pessoas físicas ou jurídicas, com o objetivo de obter ganhos financeiros a partir da aplicação em títulos e valores mobiliários. Um fundo é organizado sob a forma de condomínio e seu patrimônio é dividido em cotas, cujo valor é calculado diariamente por meio da divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Os fundos de investimento imobiliário possuem isenção de imposto de renda sobre os rendimentos mensais na hipótese de cotistas que sejam pessoas físicas e, cumulativamente, (i) tenham menos de 10% da totalidade de cotas do fundo; (ii) cujas cotas sejam negociadas em bolsa de valores; e (iii) tenham mais de 50 cotistas. No caso de ganho de capital (obtido a partir da venda de uma cota a um valor superior ao seu valor de compra) não há isenção de tributação. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

### XP Investimentos CCTVM S/A

Av Brigadeiro Faria Lima 3600/10º An —  
Itaim Bibi - São Paulo-SP  
CEP: 04538-132  
CNPJ: 02.332.886/0001-04

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)  
[www.xpi.com.br/atendimento](http://www.xpi.com.br/atendimento)

Atendimento ao cliente 4003 3710 (capitais e regiões metropolitanas  
e 0800 880 3710 (demais regiões). Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 19:30

Ouvidoria: 0800 722 3710  
Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h.

