

CSHG GR Louveira FII

Maio 2020



Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 120,00	R\$ 131,82	R\$ 128,8 milhões	2.480	R\$ 0,64 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
55.202 m ²	6,4 %	3,1%	3,7 %	3,6 %

Comentários do time de gestão

No mês de maio, verificou-se uma performance positiva do IFIX e Ibovespa em linha com o mês anterior, contribuindo para a correção dos índices, que ainda apresentam variação negativa no ano. Apesar do aumento do número de casos do novo Coronavírus (Covid-19), o retorno positivo dos indicadores e o aumento no volume médio negociado, refletem, na verdade, uma melhora do cenário global. Vale notar que há ainda um elevado grau de incerteza o qual poderá se refletir em volatilidade, seja em virtude dos possíveis impactos econômicos e sociais gerados pela atual pandemia, seja pela evolução das tensões políticas.

Neste relatório, procuramos manter a organização estabelecida no relatório passado. Sendo assim, dividimos os comentários do time de gestão em três tópicos: **(1)** Resultados e Rendimentos; **(2)** Carteira e Mercado, e **(3)** Resumo de Informações.

1. Resultados e Rendimentos

Em relação ao fluxo de alugueis, o Fundo recebeu 100% dos alugueis cobrados, sendo que não houve nenhuma inadimplência ou diferimento de alugueis no mês de maio.

Nesta lógica, mantivemos a distribuição em R\$ 0,64 por cota dado que, apesar da pandemia, não houve nenhum impacto no resultado do Fundo.

Ainda no mês de maio, o Fundo apresentou um resultado total de R\$ 928 mil (R\$ 0,86 por cota), um aumento que foi impactado principalmente pelo reajuste anual e pelo término de um período de desconto do aluguel da locatária Ambev S.A. Até o momento, o Fundo distribuiu 93,6% do resultado apurado no semestre. Como o momento é incerto, o time de gestão optou por corrigir a distribuição a partir do próximo mês e assim estipular um novo patamar de distribuição transparente e sustentável.

2. Carteira e Mercado

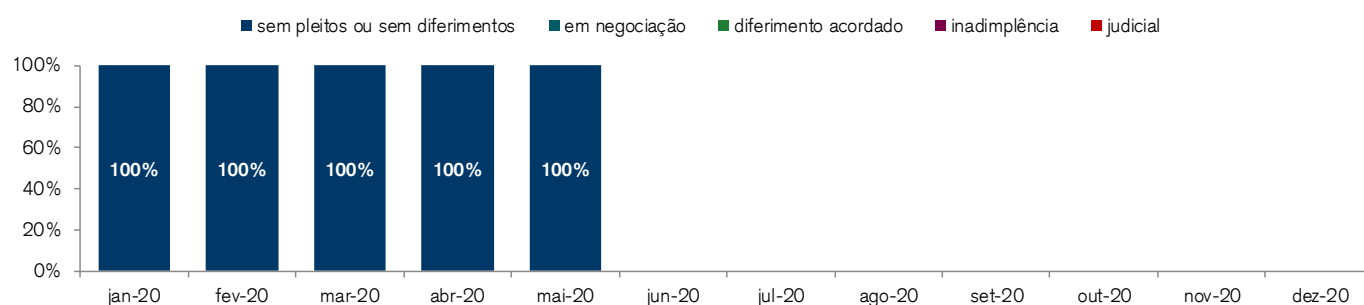
O setor logístico vem sendo afetado com a pandemia devido principalmente à diminuição da circulação de mercadorias e à diminuição da atividade econômica. No entanto, no caso do GR Louveira, temos três principais setores de atuação dos inquilinos: (i) Bebidas; (ii) Energia Solar; e (iii) Medicina Veterinária, de maneira geral, setores que tem menor elasticidade com relação ao PIB, o que traz de alguma forma uma boa resiliência ao Fundo.

No mês de maio, o Fundo não teve nenhuma negociação de diferimento em andamento, dessa forma, os gráficos a seguir representam esse momento.

É importante ressaltar que todo o relacionamento com locatários é realizado pelo time de gestão diretamente, sem terceiros, o que acreditamos ser essencial para identificação do cenário de cada locatário e manutenção da ocupação no longo prazo.

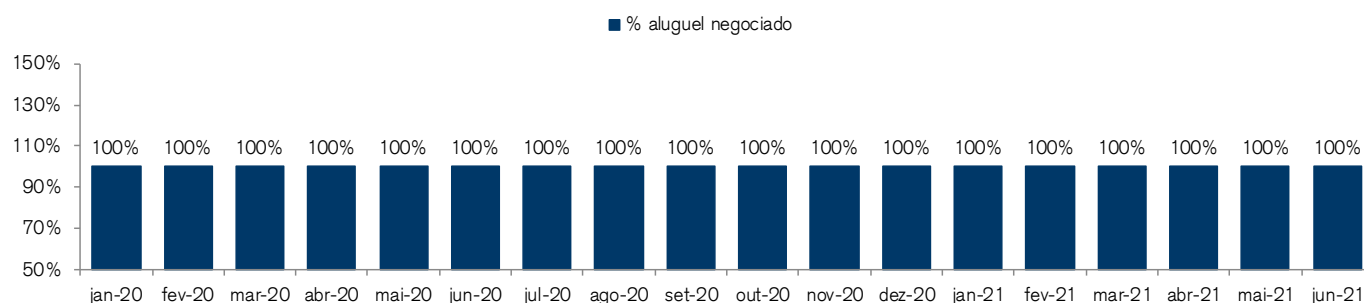
Evolução das negociações dos alugueis

(% da receita contratada total)



Fonte: CSHG, em 29 de maio de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

Até o momento desse relatório, o Fundo teve nenhuma negociação concluída. Para exemplificar, apresentamos o gráfico abaixo da evolução do % do aluguel contratado acordado:



Fonte: CSHG, em 29 de maio de 2020. ATENÇÃO: Os dados acima não representam qualquer tipo de garantia ou promessa futura. O critério da Administradora foi utilizar como base aqueles contratos que tiveram algum tipo de confirmação de acordo por parte dos inquilinos, após apresentação dos termos pela Administradora. Vale ressaltar que pode haver atualização de valores de competências anteriores devido ao dinamismo das negociações e o alongamento da pandemia.

3. Resumo de Informações

Com o objetivo de demonstrar os níveis de concentração por locatário, relacionamos abaixo todos aqueles que representam 5% ou mais da receita de locação contratada.

Locatário	Setor	% da receita de locação contratada
Ambev	Bebidas	79,6%
Renovigi	Energia Solar	14,8%
Vetnil	Medicina Veterinária	5,6%

Mapa do ativo



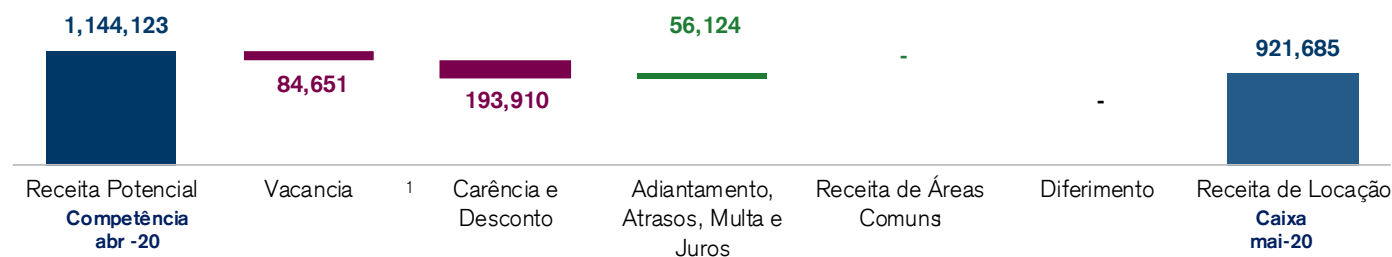
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Maio de 2020	Abril de 2019	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	921.685	809.437	4.157.330	9.617.830
Rendimentos Mobiliário ¹	6.148	6.899	37.067	120.873
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	927.834	816.336	4.194.397	9.738.703
Despesas Imobiliárias ¹	2.101	(13.416)	(47.158)	(171.045)
Despesas Operacionais ¹	(79.926)	(98.025)	(478.804)	(1.159.152)
Total de Despesas	(77.825)	(111.441)	(525.962)	(1.330.197)
Resultado¹	850.008	704.895	3.668.435	8.408.506
Rendimento anunciado	687.059	687.059	3.435.296	8.695.593

Fontes: CSHG

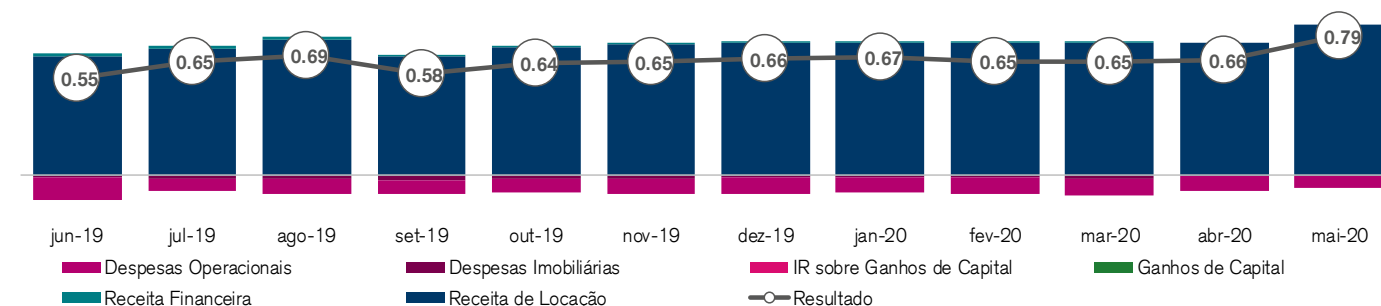
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fontes: CSHG

Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)

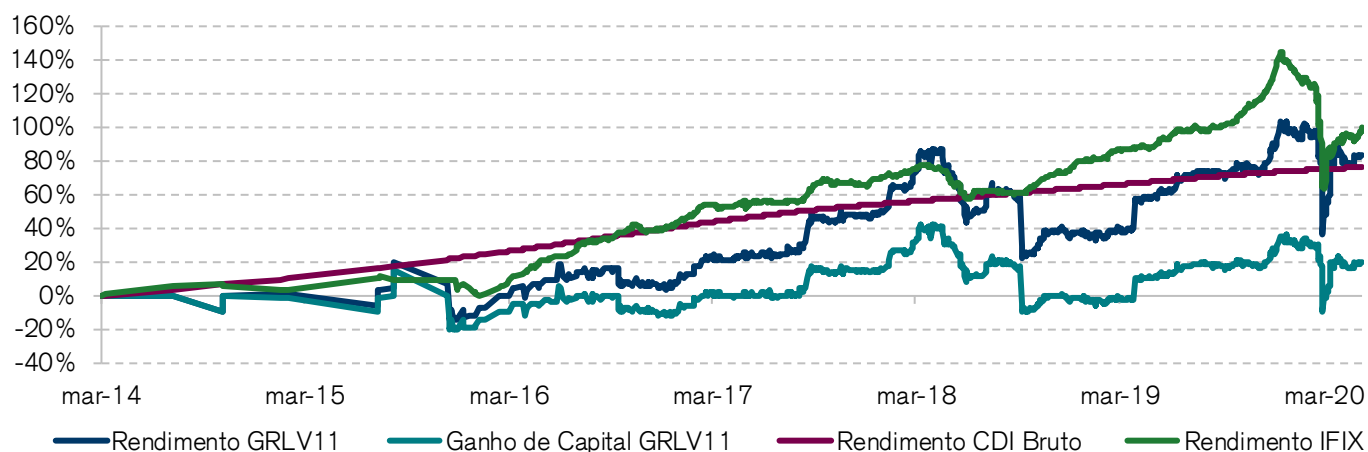
jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20
Rendimento distribuído											
0,64	1,06	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Saldo de resultado acumulado¹											
1,48	1,49	1,53	1,47	1,47	1,48	1,50	1,53	1,54	1,55	1,57	1,72



Fontes: CSHG

Rentabilidade

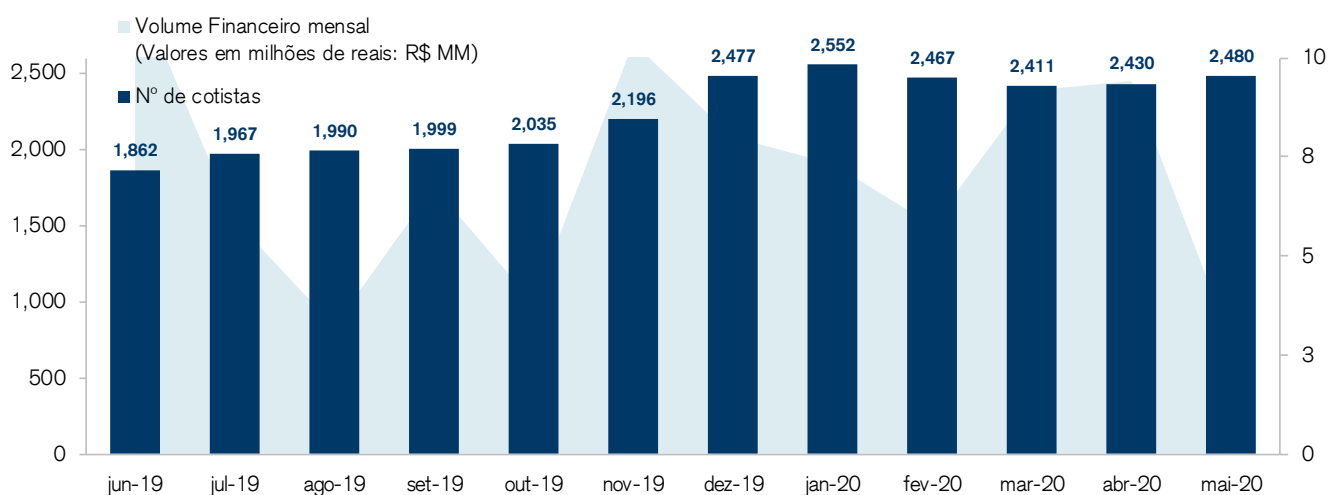
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
GRLV11¹	3,1%	-6,6%	13,7%	84,1%
IFIX	2,1%	-16,9%	4,1%	100,6%
CDI Bruto	0,2%	1,5%	4,9%	76,4%



Fontes: Quantum Axis.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	2,9	34,5	84,4
Giro	2,2%	26,8%	66,6%
Presença em pregões	100%	100%	100%

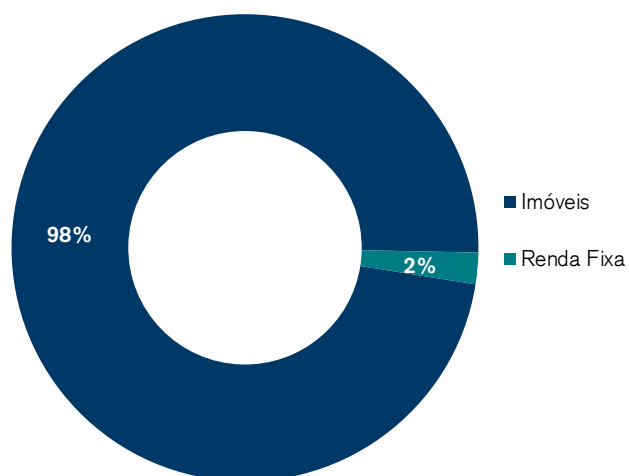


Fontes: Quantum Axis e CSHG

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG GR Louveira FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (Data-base: 29/05/2020)

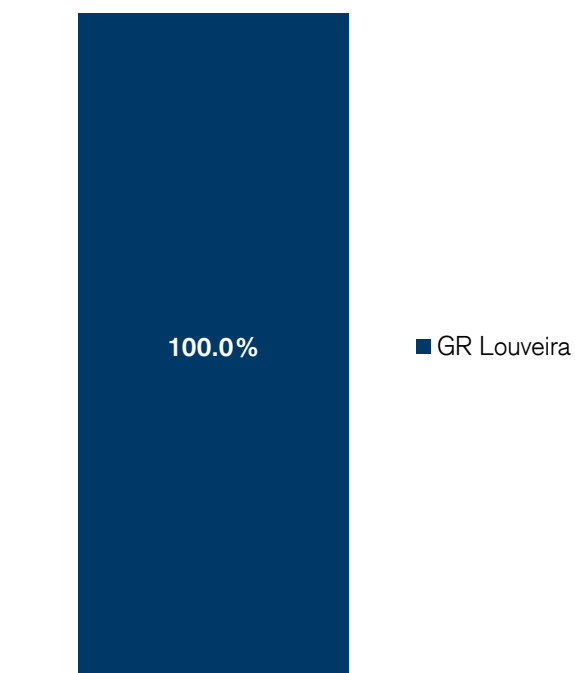
Carteira

Classe de ativos (% dos Investimentos)



Fontes: CSHG

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários

GR Louveira



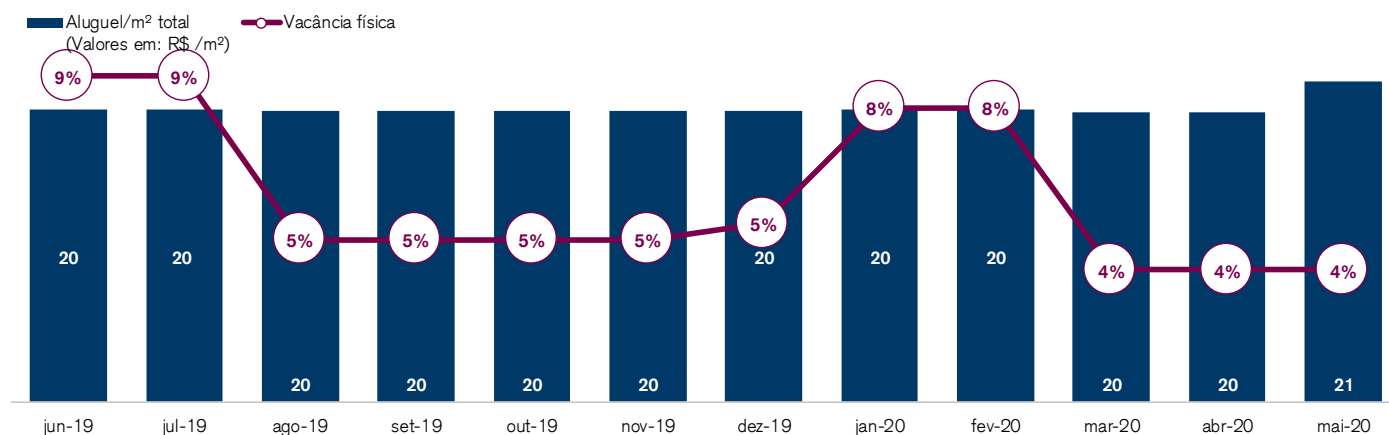
Fontes: CSHG

Rua Atílio Biscuola, 1831– Louveira – SP



Radiografia da carteira imobiliária

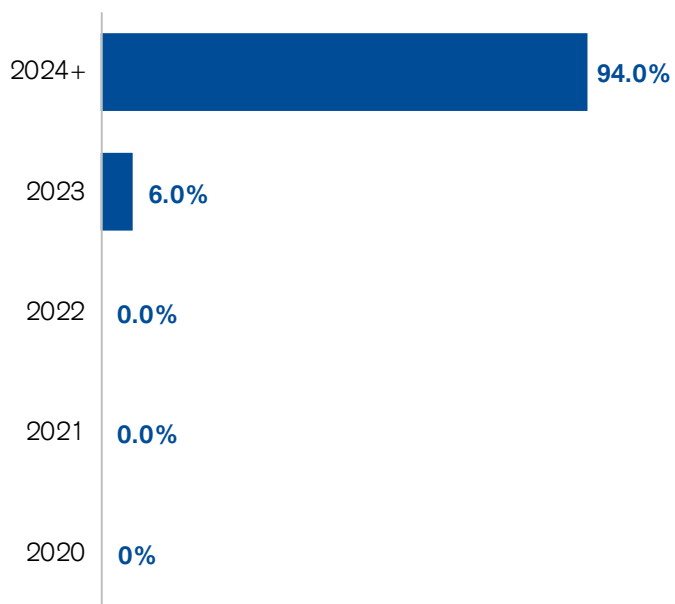
Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fontes: CSHG

Vencimento dos contratos

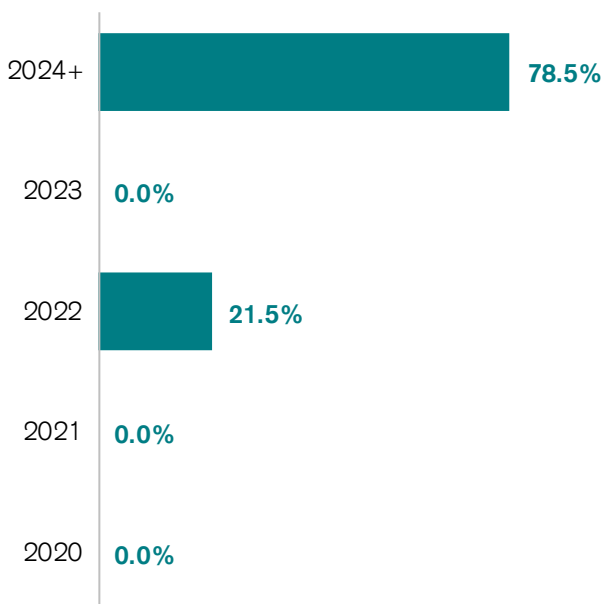
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

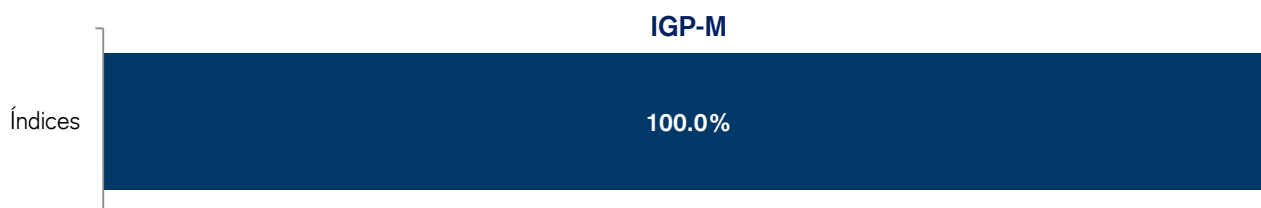
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Índices de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria

CSHG GR Louveira
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 17.143.998/0001-86



Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto investir preponderantemente na aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 2.317 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, cuja descrição detalhada consta do Anexo I do Regulamento ("Imóvel-Alvo"), para nele explorar empreendimento imobiliário voltado primordialmente para operações logísticas e/ou de distribuição, por meio da construção e posterior locação, arrendamento ou alienação de empreendimento imobiliário logístico e industrial em geral, notadamente galpões para indústrias, centros logísticos e/ou de distribuição ("Empreendimento").

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:

R\$ 127.961.068,11

Quantidade de Cotas: 1.073.530 cotas

Início das atividades

Janeiro de 2013

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Taxa de administração: 0,6% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Taxa do consultor imobiliário: 0,15% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.
Para mais informações consulte o Regulamento.

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

Ofertas concluídas

1 emissão de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Passiva - Logística

Código de negociação

GRLV11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo Sdo Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
<i>Dividend Yield</i>	Termo em inglês, representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Comentário da Gestão

CBRE	A CBRE Group, Inc. é uma empresa de serviços e investimentos imobiliários comerciais.
-------------	---

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI e fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	---

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa.
-------------------	--

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
-----------------------------	---



Atendimento a clientes

list.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100



Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material 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. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em 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 projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Leia o Regulamento e o Prospecto antes de investir, em especial a seção fatores de risco.¹Termos e definições no Glossário. CSHG GR Louveira FII – Relatório mensal de Gestão – Maio 2020 (Data-base: 29/05/2020)