



CSHG GR Louveira – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(“Fundo”, “GRLV11” ou “CSHG GR Louveira FII”)

CNPJ 17.143.998/0001-86 – Abril 2020

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. 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 e não configura sugestão ou consultoria jurídica. Recomendamos ao cliente que consulte profissionais especializados antes de decidir sobre investimentos em ativos mobiliários. A Credit Suisse Hedging-Griffo (“CSHG”) não se responsabiliza por decisões do cliente acerca deste tema, nem por ato ou fato de profissionais especializados por ele consultados. O presente material é um resumo indicativo de alguns dos produtos oferecidos para nossos clientes, para ser usado exclusivamente em nossas discussões, e não tem o propósito de abranger (e não abrange) todos os termos e as condições que possam ser exigidos pela CSHG ou por qualquer entidade do Grupo Credit Suisse Brasil (“CS”), caso se decida formalizar a contratação de qualquer produto aqui mencionado. Este material não deve ser reproduzido, copiado ou distribuído para terceiros. Esta apresentação não se caracteriza nem deve ser entendida como uma promessa/um compromisso da CSHG de realizar as operações ou estruturar os veículos de investimento aqui descritos. Esta apresentação não se caracteriza e não deve ser entendida como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou fiscal em relação aos assuntos aqui tratados. O cliente deve se basear, exclusivamente, em sua opinião e na opinião de profissionais especializados por ele contratados, para opinar e decidir.

Agenda



COVID – 19 e o Mercado Logístico e Industrial



Informações do Fundo



Premissas de gestão

Agenda



COVID – 19 e o Mercado Logístico e Industrial



Informações do Fundo



Premissas de gestão

COVID – 19

Resultados e Rendimentos

Conforme FR divulgado dia 27/03 ([link](#)), a política de distribuição de rendimentos, que costuma ser baseada em poucas alterações durante cada semestre, foi alterada neste período de maior instabilidade para refletir em cada mês os possíveis impactos decorrentes da operação do Fundo. Importante ressaltar que, atualmente, não existe previsão de suspensão do pagamento mensal de rendimentos.

Com isso, mensalmente analisaremos o resultado do Fundo, incluindo todos potenciais impactos na carteira e visando uma distribuição próxima a 100% dos resultados auferidos no semestre. A intenção desta alteração é preservar o caixa do Fundo e demonstrar ao mercado, de forma transparente, o atual patamar de geração de caixa recorrente, sendo que, atualmente, não existe qualquer previsão de suspensão do pagamento mensal de rendimentos. Esta alteração continua respeitando a regulação vigente e o regulamento, que exige a distribuição de no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa a cada semestre.

Resumo de Informações

Locatário	Ambev	Renovigi	Vetnil
Setor	Bebidas	Energia Solar	Veterinária
% da receita contratada	78,5%	15,5%	6,0%
			

Fonte: CSHG.

Carteira e Mercado

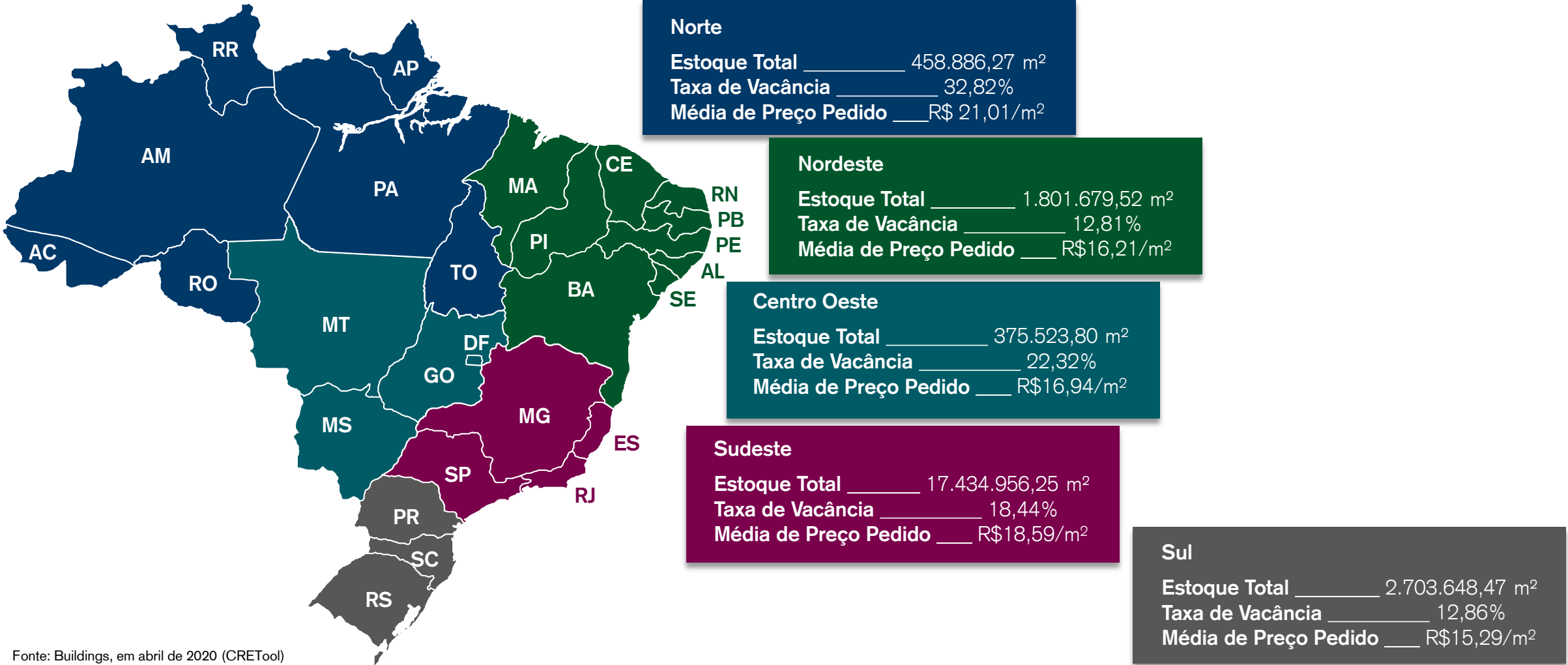
Na opinião do Imobiliário da CSHG, o setor logístico e industrial não tende a ser o primeiro a ser afetado, no entanto, conforme a pandemia perdurar, acreditamos que o efeito cascata deva chegar ao setor e, em alguma medida, diminuir a circulação de mercadorias, estoques e utilização da capacidade instalada das indústrias.

O time de gestão, a princípio, não adotará nenhuma política padrão para negociar condições dos contratos de locação, sendo que analisaremos eventuais demandas caso a caso. Estamos em contato com nossos locatários para entender os impactos da pandemia em seus negócios, especialmente naqueles mais representativos em termos de renda para o Fundo ou que atuem em segmentos mais afetados pela pandemia. Para alguns casos, é possível que seja necessário conceder um prazo adicional para o pagamento de alugueis, de forma a manter o nível de ocupação, a saúde financeira dos locatários e reforçar as relações de longo prazo.

É importante ressaltar ainda, que todo 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.

Mercado Logístico e Industrial

Estoque, vacância e média de preço pedido no Brasil



Fonte: Buildings, em abril de 2020 (CRETool)

Mercado Logístico e Industrial

Estoque, vacância na região de Louveira



	Volkswagen	GLP	Magazine Luiza	Goodman
ABL	112.500,66	35.231,87	99.810,90	59.583,00
Vacância	0,0%	12,2%	0,0%	7,0%
Inquilino	Volkswagen	Unilever	Magazine Luiza	Bosch
		Kuehne		Anixter
		DHL		SEG Automotive
		Ceva		
		Mercado Livre		
		Brasalpha		

Fonte: Buildings, em abril de 2020 (CRETtool)

Agenda



COVID – 19 e o Mercado Logístico e Industrial



Informações do Fundo



Premissas de gestão

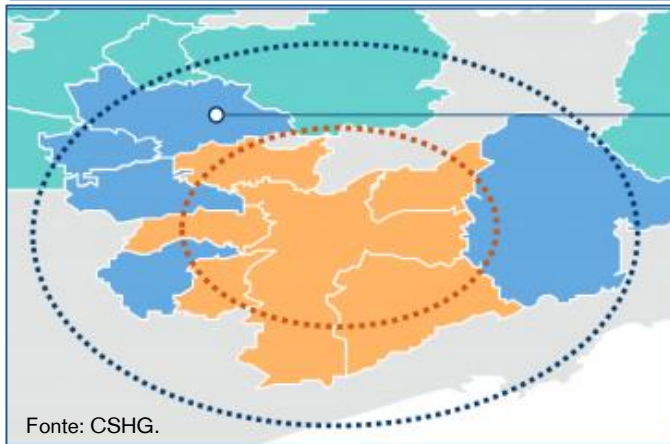
Descrição do ativo imobiliário

Galpão GR Louveira SP ("GR Louveira")

Rua Atílio Biscuola, 1831, Bairro Capivari



- Condomínio Logístico de Galpões Modulares
 - 600m da Rodovia Anhanguera Km 72
 - ABL Total: **61.213 m²** (16 unidades)
 - ABL do Fundo: **55.202 m²**
 - Lançamento do Fundo: **janeiro de 2013**
 - Entrega da propriedade: **abril de 2014**
 - 3 Locatários: aluguéis em linha com o mercado
 - Vacância: 3,7%
- Bloco 100 com 10 módulos (~2.000m² a 12.000m²)
 - Bloco 200 com 6 módulos (~2.000m² a 2.500m²)
 - Pé direito 12,3m
 - Cobertura: Estrutura Metálica, telhas zipadas e isolamento acústico
 - Segurança contra incêndio: Extintores, *Sprinklers*, Hidrantes.



Fonte: CSHG.



Descrição do ativo imobiliário

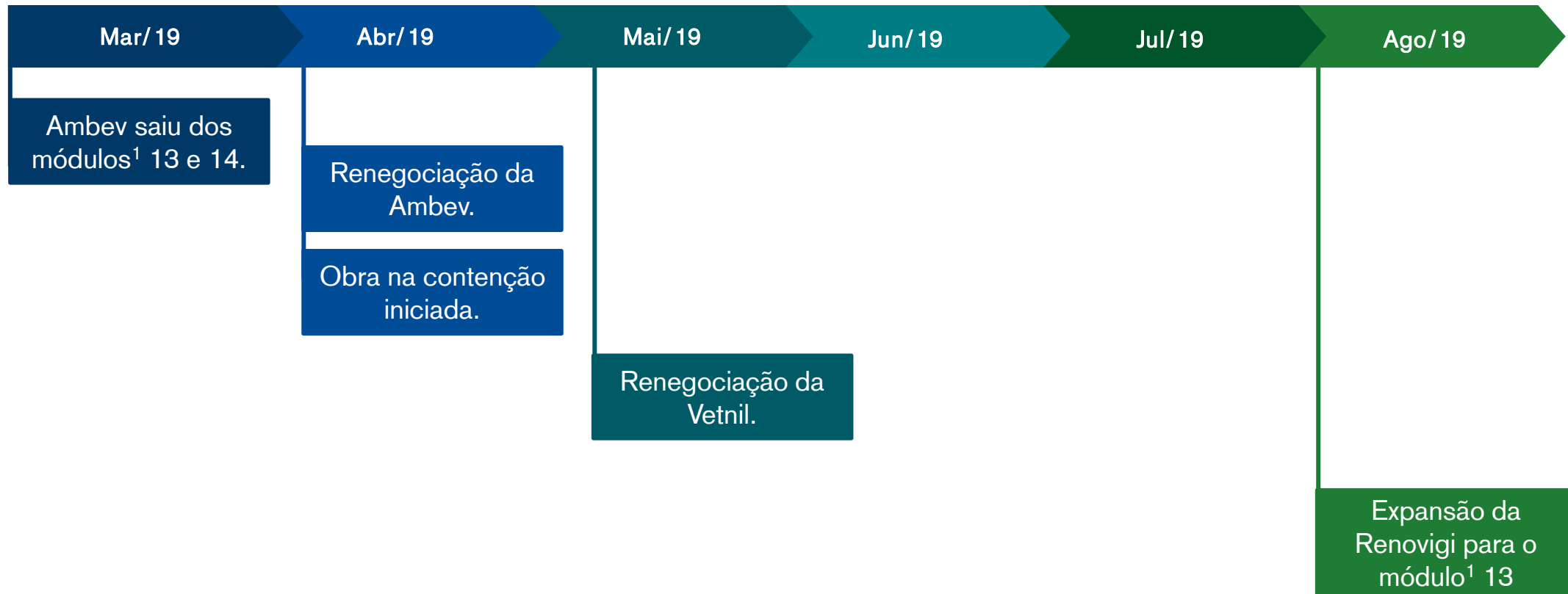
Galpão GR Louveira SP (“GR Louveira”)

Rua Atílio Biscuola, 1831, Bairro Capivari



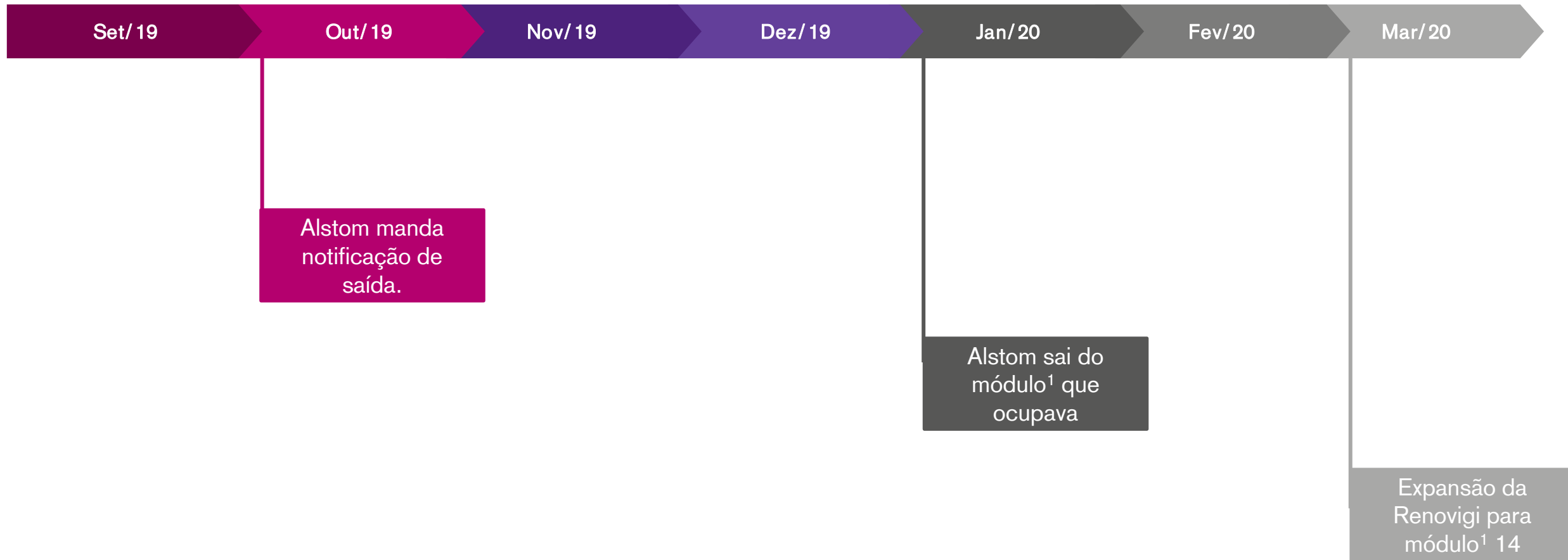
Fonte: CSHG.

Linha do tempo do GR Louveira FII



Fonte: CSHG

Linha do tempo do GR Louveira FII



Fonte: CSHG

Descrição obras

Execução de nova estrutura de contenção

Etapa 1

Contexto:

Sinais de possível ruptura no muro de arrimo existente devido à sobrecarga das passagens dos caminhões.

Objetivo:

Reforçar a estrutura de contenção existente de modo a evitar o colapso do sistema e maior degradação do platô.

Solução:

Construção de parede estrutural junto ao sistema de gabião – projeto e dimensionamento realizado por consultoria especializada

Obras finalizadas em setembro de 2019



Fonte: CSHG.

Descrição obras

Reforço em piso em área de manobra

Etapa 2

Contexto:

Recalque do solo e deformação do piso devido sobrecarga em trecho de manobra de caminhões.

Objetivo:

Resolver o desgaste no piso e evitar o recalque para melhorar o trecho de manobra de caminhões.

Solução:

Execução de novo piso com estrutura reforçada – projeto e dimensionamento desenvolvido por consultoria especializada.

Obras finalizadas em fevereiro de 2020



Fonte: CSHG.

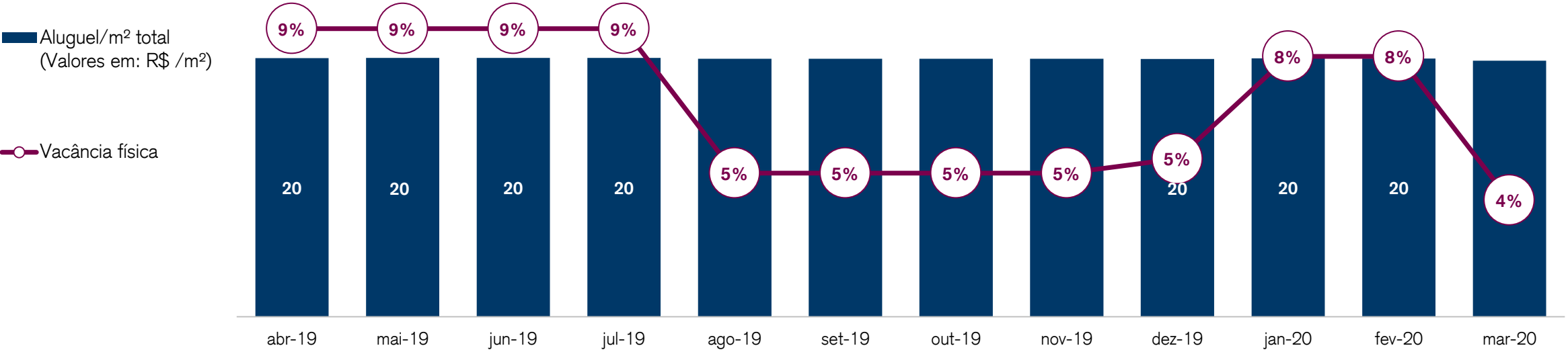
Radiografia da carteira imobiliária

Tabela de aluguel médio¹ por m² e vacância

	Abr-19	Mai-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Set-19	Out-19	Nov-19	Dez-19	Jan-20	Fev-20	Mar-20
Aluguel médio/m² total (Valores em milhões de reais: R\$ /m²)	19,8	19,8	19,83	19,8	19,8	19,8	19,8	19,8	19,8	19,8	19,8	19,7
Vacância física	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	5,0%	8,2%	8,2%	3,7%

Fonte: CSHG.

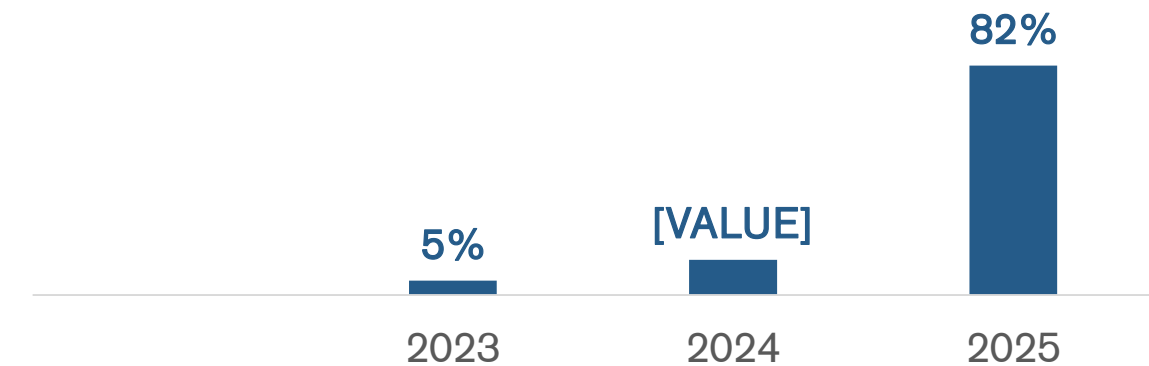
Gráfico de aluguel médio¹ e vacância física



Fonte: CSHG

Radiografia da Carteira Imobiliária

Vencimento dos contratos
(% da Receita Contratada¹)



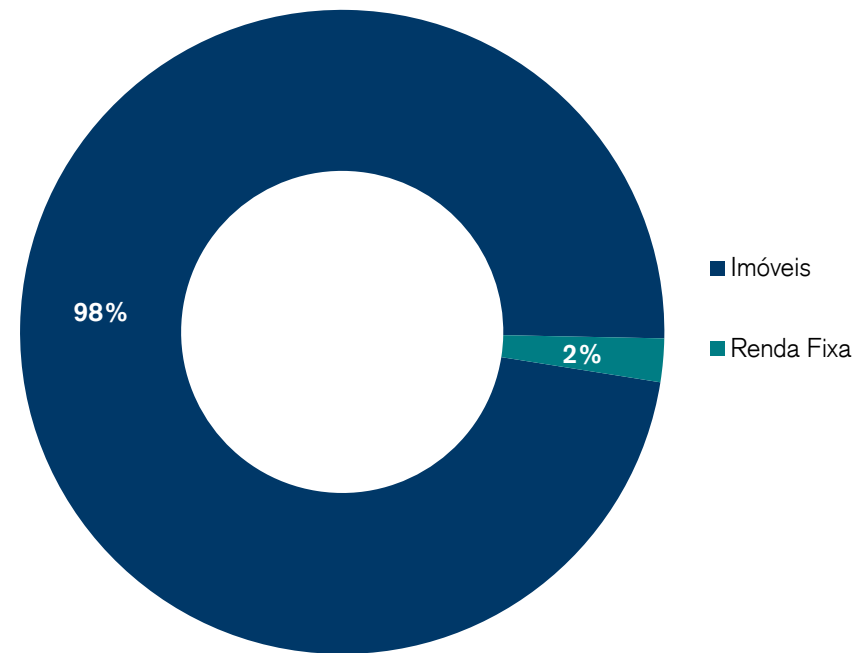
Fonte: CSHG

Revisional dos contratos
(% da Receita Contratada¹)



Fonte: CSHG.

Carteira do Fundo
(%do Investimentos)



Fonte: CSHG

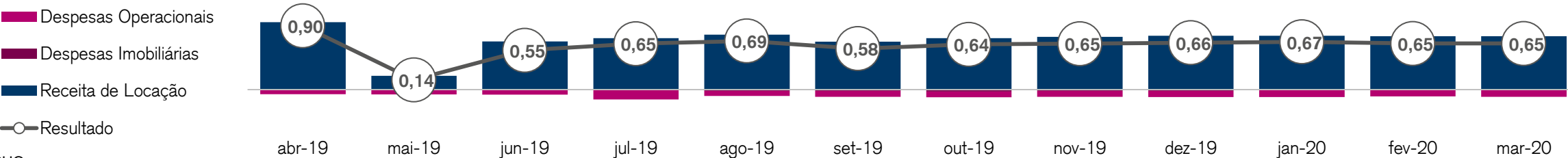
Resultado

Tabela de resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2020	Fevereiro de 2020	2020	12 Meses
Receita de Locação ¹	809.437	809.437	2.426.208	9.117.070
Rendimentos Mobiliário ¹	8.325	6.463	24.020	141.080
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	-
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	817.762	815.900	2.450.228	9.258.151
Despesas Imobiliárias ¹	(19.675)	(7.919)	(35.843)	(162.485)
Despesas Operacionais ¹	(99.244)	(108.821)	(300.853)	(1.128.678)
Total de Despesas	(118.919)	(116.741)	(336.696)	(1.291.163)
Resultado¹	698.843	699.159	2.113.532	7.966.987
Rendimento anunciado	687.059	687.059	2.061.178	8.695.593

Gráfico dos últimos 12 meses de resultado por cota

	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20
Rendimento distribuído	0,64	0,64	1,06	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64
Saldo de resultado acumulado¹	2,49	1,99	1,48	1,49	1,53	1,47	1,47	1,48	1,50	1,53	1,54	1,55



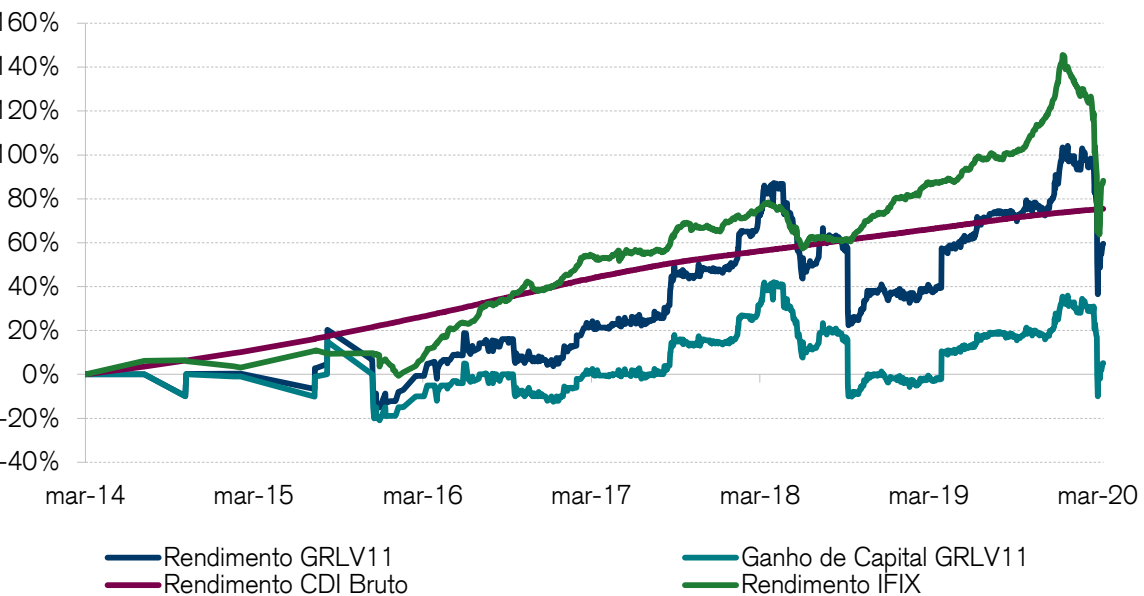
Fonte: CSHG

Rentabilidade e Liquidez

Tabela de rentabilidade¹

	Mar-20	2020	12 Meses	Início
GRLV11	-17,9%	-19,0%	15,8%	59,6%
IFIX	-15,8%	-22,0%	0,5%	88,2%
CDI	0,3%	1,0%	5,4%	75,5%

Gráfico de rentabilidade



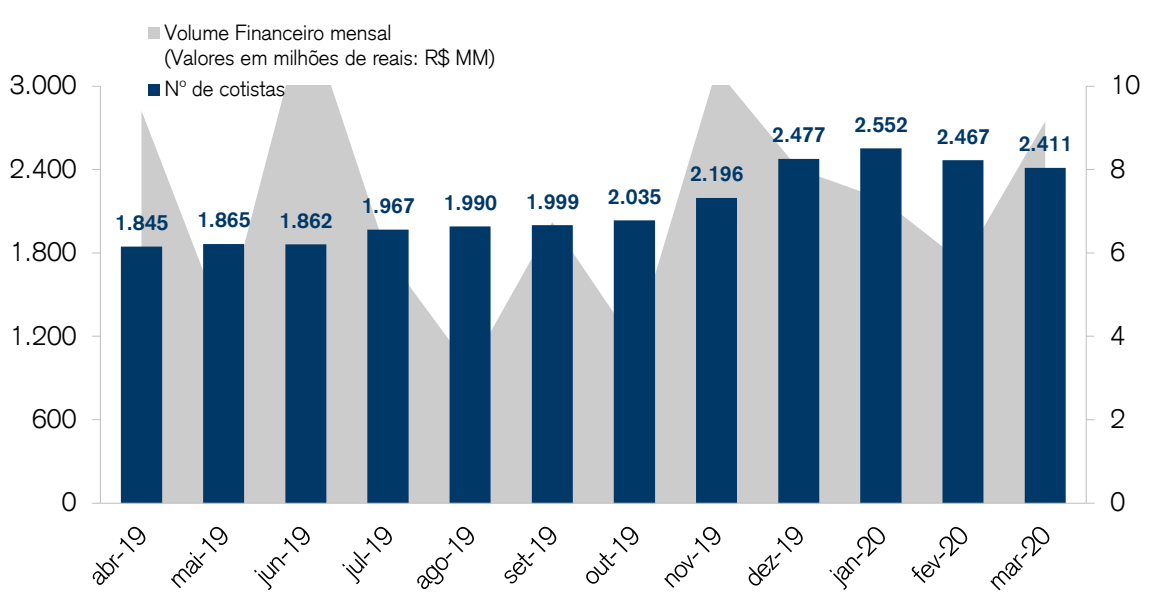
Fonte: CSHG

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 (Data-base: 31/03/2020). 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

Tabela de liquidez

	Mar-20	2020	12 Meses
Volume Financeiro (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	9,2	22,2	85.9
Giro¹	7,9%	17,2%	68.9%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

Gráfico de liquidez



Fonte: CSHG.

Agenda



Mercado Logístico e Industrial



Informações do Fundo



Premissas de gestão

O que compreende a estratégia do Fundo?

Busca por mitigar o risco da carteira, por melhorar resultado.



Readequação dos imóveis da carteira, e reparos.



Interação com o cotista e gestão do portfólio.



¹Glossário

ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
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.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada dentre todas as cotas do Fundo no período.
Receita Contratada	Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.
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 outros rendimentos extraordinários.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.

CSHG GR Louveira FII – CNPJ nº 17.143.998/0001-86

Investimento Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Saldo Mínimo

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Movimentação Mínima

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Cota Aplicação

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Cota Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Liquidação Resgate

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Taxa de Administração

0,6% ao ano sobre valor de mercado das cotas do Fundo. Para maiores informações, recomendamos a leitura do Regulamento do Fundo.

Taxa de Performance

Não há

Taxa de Saída

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

PL médio últimos 12 meses:

R\$ 124.243.838,38

Cota

R\$ 105,22 (mercado); R\$131,50 (patrimonial)

Horário para movimentação:

Não aplicável (cotas negociadas no mercado secundário)

Objetivo

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 a este 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").

Público-alvo

Investidores em geral

Início:

Janeiro de 2013

Aplicação inicial:

Não aplicável

Classificação Anbima

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva - Logística

Administrador

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

Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

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

Atendimento a clientes

DDG: 0800 558 777

www.cshg.com.br/contato

Ouvidoria

DDG: 0800 77 20 100

www.cshg.com.br/ouvidoria